

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 17/2867

Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG)

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 17/2867 – zuzustimmen.

28.9.2022

Der Berichterstatter:

Dr. Christian Jung

Die Vorsitzende:

Christiane Staab

Bericht

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Wohnen hat in seiner 10. Sitzung am 28. September 2022 den Gesetzentwurf der Landesregierung – Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG) – Drucksache 17/2867 – beraten.

Die Ausschussvorsitzende weist hierzu auf den von der Fraktion der FDP/DVP vorgelegten Änderungsantrag (*Anlage*) hin.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen führt in den Gesetzentwurf ein und erklärt, der Mietspiegel schaffe Transparenz in Bezug auf den lokalen Wohnungsmarkt sowohl für Mieter als auch für Vermieter, stärke die Rechtssicherheit und bilde eine Grundlage für die Berechnungen von Unterkunftskosten nach SGB II und SGB XII sowie der höchstmöglichen Miete im sozial geförderten Wohnraum.

Nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz des Bundes sei nicht mehr die Gemeinde für die Mietspiegel zuständig, sondern die nach Landesrecht zuständige Behörde. Deshalb müsse nun die landesrechtliche Zuständigkeit geregelt werden. Das geschehe mit dem vorliegenden Gesetzentwurf.

Ausgegeben: 10.10.2022

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Mit dem Mietspiegelzuständigkeitsgesetz des Landes solle die bisherige Rechtslage gemäß den Vorschriften des BGB fortgeführt werden, wonach die Zuständigkeit für die Erstellung, Anerkennung, Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln bei den Gemeinden liege. Die Gemeinden verfügten aufgrund ihrer bisherigen Zuständigkeit über eine langjährige Fachkompetenz und gute Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt.

In der Anhörung zum Gesetzentwurf sei der Regelungsinhalt des Gesetzes sehr positiv bewertet worden. Positiv vermerkt worden sei vor allem der Umstand, dass in Baden-Württemberg alle 25 Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern bereits sogar über einen qualifizierten Mietspiegel verfügten. Qualifizierte Mietspiegel seien aufwendiger zu erstellen, weil sie eine wissenschaftliche Grundlage haben müssten. Sie seien deshalb in ihrer Aussagekraft auch deutlich hochwertiger.

Seit 2018 fördere Baden-Württemberg als erstes Bundesland Kooperationsprojekte von Gemeinden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Das bedeute, dass auch kleinere Gemeinden mit unter 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern in Kooperation gemeinsam einen solchen Mietspiegel erstellen könnten. Voraussetzung sei dabei, dass es mindestens zwei Gemeinden seien, die zusammen die Zahl von mindestens 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreichten. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten werde dieser Förderanreiz mit höheren Fördersätzen verstärkt. Dort hätten qualifizierte Mietspiegel nämlich eine besondere Bedeutung.

Bislang würden auf diese Art und Weise 34 Projekte, an denen 173 Kommunen beteiligt seien, gefördert. Damit würden 2,2 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner des Landes – das entspreche rund 20 % der Bevölkerung – erfasst.

Eine Abgeordnete der Fraktion GRÜNE stellt die Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels für Transparenz auf den lokalen Wohnungsmärkten und für Rechtssicherheit aufseiten der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter heraus. Darüber hinaus seien Mietspiegel für die Wirkung der Mietpreisbremse unentbehrlich.

Eine Abgeordnete der Fraktion der CDU signalisiert Zustimmung zu dem Gesetzentwurf.

Ein Abgeordneter der Fraktion der SPD begrüßt den Regelungsinhalt des Gesetzes und spricht sich dafür aus, die Förderung seitens des Landes beizubehalten. Ziel müsse es sein, dass auch kleinere Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Sodann verweist er auf ein Schreiben des Städtetags Baden-Württemberg, in dem darum gebeten werde, bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel die Konnexitätsrelevanz anzuerkennen.

Ein Abgeordneter der Fraktion der FDP/DVP rekurriert auf den von seiner Fraktion vorgelegten Änderungsantrag zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung und erklärt, durch eine Evaluationspflicht für die Übertragung der Zuständigkeit der Mietspiegelaufstellung an die Gemeinden solle die Überprüfung sichergestellt werden, inwiefern Gemeinden die Aufgabe der Mietspiegelaufstellung effizient übernehmen könnten und welche Kosten ihnen dadurch entstünden.

Dem Gesetzentwurf werde seine Fraktion aber auch dann zustimmen, wenn der Änderungsantrag keine Mehrheit finde.

Ein Abgeordneter der Fraktion der AfD fragt nach dem zusätzlichen Personalaufwand der Gemeinden für die Mietspiegelaufstellung.

Ein Mitarbeiter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erläutert, die Kosten seien Gegenstand des Erfüllungsaufwands, der in der Gesetzesbegründung dargestellt werde.

Das Ansinnen des Städtetags habe sich schon in der Anhörung herauskristallisiert. Alle 25 Gemeinden mit über 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, die jetzt der

Mietspiegelpflicht unterlägen, hätten nicht nur einen einfachen Mietspiegel, sondern einen qualifizierten. Das bedeute, diese Gemeinden hätten schon vorher auf freiwilliger Basis den qualifizierten Mietspiegel erstellt. Weil damit diese Gemeinden jetzt keinen tatsächlichen Mehraufwand mehr hätten, sei ein Kostenausgleich nicht erforderlich. Die Gemeinden hätten ja nach dem Gesetz auch die Möglichkeit, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen, der wesentlich günstiger sei.

Eine Abgeordnete der Fraktion der SPD wendet ein, dass die Fortschreibung des Mietspiegels künftig nicht mehr als freiwillige, sondern als vom Land vorgegebene Aufgabe erfolge, wofür Personalaufwand anfalle. Er sieht die Gefahr, dass die Gemeinden dann aus Kostengründen wieder auf den einfachen Mietspiegel zurückfallen könnten, der ja aber nicht so aussagekräftig sei.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen bewertet die freiwillige Förderung des Landes von Kooperationsprojekten kleiner Gemeinden als Ausgleich für den bei qualifizierten Mietspiegeln fehlenden Konnexitätsanspruch.

Ein Abgeordneter der Fraktion der AfD bringt unter Berücksichtigung des Kostenaspekts zum Ausdruck, dass seine Fraktion den Änderungsantrag der FDP/DVP unterstütze.

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen weist zur Evaluation des Gesetzes darauf hin, dass sich die Mietspiegel bereits seit Jahren als unverzichtbare Instrumente des Vergleichsmietensystems erwiesen hätten. Bei Fortsetzung einer guten Sache sehe sie keinen Bedarf an Evaluierung.

Der Änderungsantrag der Fraktion der FDP/DVP zum Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2867, wird mehrheitlich abgelehnt.

Der Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2867, wird mehrheitlich angenommen.

6.10.2022

Dr. Jung

Anlage

Zu TOP 1
10. LaWoA/28.9.2022**Landtag von Baden-Württemberg****17. Wahlperiode****Änderungsantrag****der Fraktion der FDP/DVP****zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung**
– Drucksache 17/2867**Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel**
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz-Mietspiegel-ZuG)

Der Landtag wolle beschließen:

den Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 17/2867 – wie folgt zu ändern:

1. Nach § 1 wird folgender § 2 eingefügt:

„§ 2

Evaluation

Dieses Gesetz ist bis zum 1. Januar 2027 zu evaluieren. Evaluationsaspekte sollen insbesondere Kosten der Mietspiegelaufstellung und die Effizienz der durchzuführenden Aufgabe durch die benannten Behörden sein. Dem Landtag ist ein Evaluationsbericht vorzulegen.“

2. Der bisherige § 2 wird zu § 3 und wie folgt gefasst:

„§ 3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. Juli 2022 in Kraft und zum 30. Juni 2027 außer Kraft.“

27.9.2022

Dr. Rülke
und Fraktion**Begründung**

Der Änderungsantrag führt eine Evaluationspflicht für die Übertragung der Zuständigkeit der Mietspiegelaufstellung an die Gemeinden ein. Dadurch soll überprüft werden, inwiefern diese die Aufgabe effizient übernehmen können und welche Kosten ihnen dadurch entstehen. Abhängig von den Ergebnissen der Evaluation soll der Gesetzesgeber aktiv entscheiden, welche Behörde ab dem 1. Juli 2027 diese Aufgabe übernimmt. Um eine aktive legislative Entscheidung zu erzwingen, führt der Änderungsantrag ein Ablaufdatum („Sunset-Klausel“) in das Gesetz ein.