

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2025/250

Ausschuss für Gesellschaft, Soziales, Kultur und Sport

am 10.11.2025 TOP:

Verwaltungsausschuss (nicht-öffentlich)

am 13.11.2025 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 27.11.2025 TOP:

Anerkennung des Mietspiegels 2025 für die Stadt Laatzen

Beschlussvorschlag:

Der Mietspiegel 2025 für das Gebiet der Stadt Laatzen wird in der Fassung der Anlage 1 zur Drucksachen-Nr. 2025/250 als Mietspiegel anerkannt. Soweit in der Anlage 1 keine ausdrückliche Ausnahme von der Qualifizierung vorgesehen ist, wird der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) anerkannt.

Sachverhalt:

Die Region Hannover erstellt seit dem Jahr 2011 für alle Städte und Gemeinden im Regionsgebiet Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

- Gemäß § 558 c BGB und § 1 Absatz 4 Niedersächsisches Statistikgesetz (NStatG) wurde der Region Hannover die Aufgabe der Mietspiegelerstellung übertragen.
- Gemäß § 558 d BGB setzt ein qualifizierter Mietspiegel voraus, dass er von der Gemeinde oder von Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt wird. Diese Anerkennung kann nicht auf die Region Hannover übertragen werden und ist weiterhin der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde vorbehalten.

Der zuletzt für die Stadt Laatzen erstellte Mietspiegel wurde am 19.12.2023 vom Rat anerkannt. Es handelte sich um einen sogenannten einfachen Mietspiegel.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.:					

Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete ab (§ 558 Abs. 2 BGB). Sie geben als objektive, statistische Marktanalyse Auskunft über das örtliche Mietpreisgefüge. Sie bieten Orientierung bei der Festlegung von Mietpreisen bei Neuvermietungen sowie bei Anpassungen von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Ihr Ziel ist es, durch mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt Streitigkeiten zwischen Mietparteien vorzubeugen und gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln liegt in ihrer rechtlichen Wirkung: Für qualifizierte Mietspiegel wird gesetzlich (widerleglich) vermutet, dass die darin abgebildeten Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Diese Vermutungswirkung besteht bei einfachen Mietspiegeln nicht. Sie bieten jedoch ein Indiz dafür, dass die angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden. Auch ein einfacher Mietspiegel ist somit eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Mietpreisfindung.

Mit der überwiegend am 01.07.2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreform - bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) - hat der Gesetzgeber einen rechtlichen Rahmen für die Erstellung von Mietspiegeln geschaffen. Erstmals wurden methodische Mindeststandards für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel festgelegt. Die Reform stärkt somit die Rechtssicherheit und unterstreicht die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel als Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auf Grundlage dieser gesetzlichen Neuregelungen hat die Region Hannover für jede der 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet - und somit auch für die Stadt Laatzen - einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Zu diesem Zweck wurden Mieter/innen und Vermieter/innen von Wohnraum im Stadtgebiet Laatzen zu ihrem Mietverhältnis und zu Merkmalen der Wohnung befragt.

Die Erhebung und Auswertung der Daten erfolgte durch das von der Region Hannover beauftragte Unternehmen FUB Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg. Begleitet wurde die Erstellung des Mietspiegels durch eine Mietspiegelkommission, der neben der Regionsverwaltung Interessenvertretungen von Mieter/innen und Vermieter/innen, Vertreter/innen der regionsangehörigen Städte und Gemeinden, der Wohnungswirtschaft sowie des Amtsgerichts Hannover angehörten.

Die grundsätzliche Anwendungssystematik des Mietspiegels 2025 bleibt gegenüber den vorherigen Mietspiegeln unverändert. Es handelt sich erneut um einen Tabellenmietspiegel. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) eine Mietenspanne, beides gebildet aus den in das jeweilige Tabellenfeld eingeflossenen Mieten. Ergänzt wird die Mietspiegeltabelle durch einen Ausstattungsmerkmalskatalog, mit dessen Hilfe sich eine konkrete Wohnung in die maßgebliche Mietenspanne einordnen lässt.

Eine Änderung ergibt sich bei der Struktur der Mietspiegeltabelle. Die neue Mietspiegelverordnung formuliert unter anderem Anforderungen an die Bildung von Tabellenfeldern (§ 13 Abs. 1 MsV). Infolgedessen weist der Mietspiegel 2025 eine differenziertere Einteilung in Baualtersklassen auf als frühere Mietspiegel. Besonders betroffen sind Wohnungen der bislang ältesten (bis 1960) und jüngsten

Baualtersklasse (1995 bis 2020), die im neuen Mietspiegel jeweils auf drei separate Baualtersklassen verteilt werden. Anstelle von bisher 20 Tabellenfeldern besteht der Mietspiegel 2025 aus 36 Tabellenfeldern. Dieser Wechsel in der Tabellenstruktur ist methodisch notwendig.

Gemäß § 8 Abs. 3 MsV können in qualifizierten Mietspiegeln auch Tabellenfelder ausgewiesen werden, die nicht die erforderliche Mindestanzahl von 30 Mietwerten erreichen (§ 11 Abs. 2 MsV). Die in der Mietspiegeltabelle entsprechend grau hinterlegten Felder besitzen eine eingeschränkte Aussagekraft und sind daher nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Vielmehr entsprechen diese Felder in ihrer Aussagekraft einem einfachen Mietspiegel. In der Mietspiegelbroschüre wird ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen.

Einige Tabellenfelder weisen keine ortsübliche Vergleichsmiete aus (Leerfelder). Für diese Felder konnte keine ausreichende Anzahl an Mietwerten (keine 10 Mietwerte) erhoben werden. Mangels Aussagekraft wird daher in diesen Feldern auf die Ausweisung eines Mittelwertes und einer Mietenspanne verzichtet.

Darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelkommission die Orientierungshilfe zur Einordnung einer Wohnung in die Mietenspanne überarbeitet. Diese umfasst den Ausstattungsmerkmalskatalog sowie das dazugehörige Punktesystem. Da die Ausstattung von Wohnungen dem Wandel der Zeit unterliegt, war eine Aktualisierung des Katalogs geboten. So wurde beispielsweise das Merkmal der Warmwasserversorgung, das inzwischen in nahezu allen Wohnungen Standard ist, aus dem Katalog entfernt. Gleichzeitig wurden neue Ausstattungsmerkmale aufgenommen, die zunehmend an Bedeutung gewinnen, wie etwa die Barrierearmut einer Wohnung. Einzelne Ausstattungsmerkmale wurden in ihrer Beschreibung konkretisiert.

Bei Anlage 1 handelt es sich um die noch nicht gestaltete Mietspiegelbroschüre. Nach Abschluss der Gestaltungsarbeiten wird den Anwender/innen die Mietspiegelbroschüre mit Deckblatt, Grußwort und weiteren Gestaltungselementen zur Verfügung stehen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich infolge der Gestaltung nicht.

Im Auftrag

Jörg Sporleder

Anlage