

# **Satzung zur Durchführung einer Kommunalstatistik für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel in der Region Hannover und zur Ableitung der Bedarfe für die Unterkunft (Mietspiegel-Satzung)**

Beschluss der Regionsversammlung vom 15.12.2015  
in der Fassung des Beschlusses der Regionsversammlung vom 14.07.2020  
veröffentlicht im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 30 vom 30.07.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

- § 1 Gegenstand, Zweck
- § 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)
- § 3 Einzeldaten
- § 4 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität
- § 5 Erhebungsmerkmale
- § 6 Hilfsmerkmale
- § 7 Zweckbindung
- § 8 Unterrichtung
- § 9 Auftragsverarbeitung
- § 10 Geheimhaltung
- § 11 Veröffentlichung
- § 12 Inkrafttreten

## **Präambel**

Gem. § 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bieten Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Für die Aufstellung der Mietspiegel sind die Gemeinden zuständig. Mietspiegel sind jedoch ein freiwilliges Instrument und sollen erstellt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die Region Hannover kann die Aufgabe der Erstellung von Mietspiegeln für alle Städte und Gemeinden in der Region Hannover zweckmäßiger und wirtschaftlicher erfüllen, daher ist diese Aufgabe durch Vereinbarungen mit den Städten und Gemeinden auf die Region Hannover übertragen worden.

Da die Region Hannover als Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende im Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) zuständig ist für Festlegung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft (öffentliche Aufgabe), ist die Weiterverwendung der im Rahmen der Mietspiegelerstellung erhobenen Daten für den vorgenannten Zweck notwendig.

## **§ 1 Gegenstand, Zweck**

(1) Gegenstand der Kommunalstatistik ist die Erhebung und Auswertung von Daten für die regelmäßige Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Sinne der §§ 558c, 558d BGB, die die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ausweisen.

(2) Auf Grundlage der in diesem Rahmen gewonnenen Daten leitet die Region Hannover auch die angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) ab.

(3) Zum Zwecke dieser Bedarfsermittlung können im Rahmen der in dieser Satzung festgelegten Erhebungsmerkmale auch Daten erhoben und ausgewertet werden, die nicht in die Erstellung qualifizierter Mietspiegel einfließen. Der Kreis der zu befragenden Bewohnerinnen und Bewohner wird durch § 2 Abs. 3 bestimmt.

## **§ 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)**

(1) Im Rahmen der Erhebung sind Personen aus mindestens 1.500, höchstens aber 225.000 repräsentativ ausgewählten Wohnungen zu befragen. Anstelle der Bewohnerinnen und Bewohner können auch die jeweiligen Vermieterinnen und Vermieter befragt werden.

(2) Unter den Einwohnerinnen und Einwohnern mit Haupt- oder Nebenwohnung in der Region Hannover, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und die unter der Anschrift der nach Abs. 1 Satz 1 ausgewählten Wohnungen gemeldet sind, wird die jeweils zu befragende Person im Wege der Zufallsauswahl bestimmt. Als Grundlage für die Zufallsauswahl dienen die in § 3 genannten Einzeldaten.

(3) Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie in Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus werden für die Ableitung der Bedarfe der Unterkunft befragt. Dieses findet keine Anwendung auf Bewohnerinnen und Bewohner in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die den betreffenden Wohnsitz in der Landeshauptstadt Hannover haben. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.“.

## **§ 3 Einzeldaten**

(1) Für die Zusammenstellung der Zufallsstichprobe werden die folgenden Einzeldaten erhoben:

1. Namen, Vornamen, akademische Titel, Geschlecht und Anschriften

a) der im Liegenschaftskataster (Katasterbuch) eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer pro Flurstück und

b) unter Einschluss von Geburtsdatum und Tag des Einzugs an der Meldeadresse für alle volljährigen Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde aus dem Einwohnermelderegister, soweit keine Auskunftssperre oder kein bedingter Sperrvermerk nach §§ 51 und 52 des Bundesmeldegesetzes besteht.

2. Anschriften von Wohnobjekten des geförderten Wohnungsbaus und die Anzahl der darin befindlichen Wohneinheiten aus den Verzeichnissen des geförderten Wohnungsbaus sowie die unter Ziffer 1 genannten Angaben für die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Wohnobjekte.

(2) Für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung werden die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung gewonnenen Daten zu den Erhebungsmerkmalen zur Wohnung (insbesondere Wohnfläche in qm, Heizungsart) und zum Mietverhältnis (insbesondere Mietpreisbestandteile) anonymisiert herangezogen. Die Merkmale werden aus der Mietspiegel-Erhebung übernommen. Zusätzlich werden die entsprechenden Erhebungsmerkmale des in § 2 Abs. 3 definierten Personenkreises anonymisiert herangezogen. Eine Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt insoweit nicht.

(3) Die Region Hannover ist für den vorbestimmten Zweck zur Datenverarbeitung berechtigt.

#### **§ 4 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität**

(1) Die Kommunalstatistik wird von der kommunalen Statistikstelle der Region Hannover (Erhebungsstelle) in schriftlicher, mündlicher oder elektronischer Form durchgeführt.

(2) Die Teilnahme an der\_Auskunftserteilung erfolgt freiwillig.

(3) Die Erhebung kann durch Erhebungsbeauftragte durchgeführt werden, die gemäß § 10 Abs. 1 NStatG von der Erhebungsstelle auszuwählen sind und deren Weisungen unterworfen sind. Sie sind über ihre Rechte und Pflichten zu belehren und insbesondere auf die Wahrung des Statistikgeheimnisses und zur Geheimhaltung auch solcher Kenntnisse schriftlich zu verpflichten, die in Ausübung ihrer Tätigkeit gewonnen werden.

(4) Vordrucke für eine analoge Erhebung und Eingabemasken für eine digitale Erhebung werden jeweils einheitlich erstellt. Die Erhebungsstelle kann eine Frist setzen, bis zu der Antworten eingehen können.

(5) Die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 zu erhebenden Daten können der Erhebungsstelle auf maschinell verwendbaren Datenträgern übergeben werden. Sie dürfen keine Angaben über die Identität der Mieter enthalten.

(6) Die Datenerhebung kann, soweit erforderlich, frühestens in Abständen von zwei Jahren wiederholt werden.

(7) Soweit andere Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete repräsentative Ergebnisse wie ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter empirischer Mietspiegel garantieren und diese sich nachweislich als kostengünstiger erweisen, kann eine Ablösung durch das jeweils geeignete Verfahren erfolgen.

## § 5 Erhebungsmerkmale

Erhebungsmerkmale sind:

Zum Gebäude:

- Baujahr,
- Jahr der Wiederherstellung,
- Gebäudetyp,
- Bauweise,
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Zahl der vom Hauseingang erreichbaren Wohnungen,
- Anzahl der Stockwerke,
- Personenaufzug,
- Energetische Gebäudezustände,
- Fassaden,
- Dach,
- Geschossdecken,
- Fenster,
- Heizungsanlage,
- Energiebedarf/-verbrauch,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
- Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme),
- Einzelzimmer oder komplette Wohnung,
- Eigener Eingang,
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm (ohne Küche),
- Struktur der Wohnräume bzw. Wohnungsgrundriss,
- Heizungsart, Regelungstechnik,

- Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation,
- Fensterverglasung,
- Bodenbelag,
- Rollläden,
- Gegensprechanlage,
- WC und dessen Ausstattung,
- Bad und dessen Ausstattung,
- Küche und deren Ausstattung,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Dachterrasse oder Wintergarten,
- Keller, Boden oder sonstiger Zubehörraum außerhalb der Wohnung,
- Garten oder Gartenanteil,
- Garage oder Stellplatz oder verschließbarer Fahrradabstellraum,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Anschlüsse für Kabel-, Satelliten- oder vergleichbaren Fernsehempfang,
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume.

Zum Mietverhältnis:

- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöheänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,
- Mietpreisbestandteile oder an ein Versorgungsunternehmen zu zahlende Betriebs- bzw. Nebenkosten,
  - Nettokaltmiete,
  - Modernisierungszuschläge,
  - Bruttomiete,
  - Betriebs- bzw. Nebenkosten,

- Anteile für Schönheitsreparaturen
- Überweisungsbetrag.

Zum Wohnumfeld:

- Ausstattung und Zustand der Außenanlagen,
- Parkmöglichkeiten,
- Gemeinschaftsflächen.

## **§ 6 Hilfsmerkmale**

(1) Hilfsmerkmale sind:

- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden.

(2) Folgende weitere Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz:

- von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung,
- seit mindestens sechs Jahren unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis,
- Dienst- oder Werkswohnung,
- Mietverhältnis, bei dem verwandtschaftliche oder freundschaftliche Beziehungen der beteiligten Parteien mutmaßlich zu einer Gefälligkeitsmiete führen,
- ganz oder teilweise möbliert gemietete Wohnung,
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnung,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung,
- Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus,
- Mietpreisbindung aufgrund der Bewilligung von Fördermitteln,
- Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- Mietverhältnisse mit integrierten Dienstleistungen,
- Vertraglich vereinbarte zeitliche Befristung des Mietverhältnisses.

(3) Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen getrennt zu halten. Sie sind nach der Eingangskontrolle zu löschen.

(4) Die kleinräumige statistische Zuordnung kann bis zur Ebene des Stadt- oder Gemeindeteils erfolgen.

## **§ 7 Zweckbindung**

Die Verwendung der aus den Erhebungen gewonnenen Daten ist ausschließlich für die in § 1 genannten Zwecke zulässig.

## **§ 8 Unterrichtung**

(1) Die zu Befragenden erhalten ein Informationsschreiben sowie eine Datenschutzerklärung.

(2) Im Informationsschreiben ist auch darauf hinzuweisen, dass die Auskunftserteilung einer anderen Person des Haushalts oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen werden kann, die Auskunftserteilung freiwillig ist und dem Befragten aus der Verweigerung der Auskunftserteilung keinerlei Nachteile erwachsen.

(3) Die zu Befragenden sind durch das Informationsmaterial gemäß Art. 12ff. EU-DSGVO sowie gemäß § 11 NStatG über alle Informationen und Rechte, die sich auf die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten beziehen, in präziser, transparenter, verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache zu unterrichten.

## **§ 9 Auftragsverarbeitung**

(1) Mit der Ausführung der Befragung, Koordinierung und Erfassung der Antworten sowie der Datenauswertung können weisungsgebundene Dritte beauftragt werden (Auftragsverarbeitung).

(2) Ein beauftragter Dritter muss hinreichend Garantie dafür bieten, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die Verarbeitung den Anforderungen des Datenschutzes entspricht und den Schutz der Rechte der betroffenen Person gewährleistet. Der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter treffen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten.

(3) Die Verarbeitung durch einen Auftragsverarbeiter erfolgt auf der Grundlage eines Vertrags, der den Auftragsverarbeiter in Bezug auf den Verantwortlichen bindet und in dem Gegenstand und Dauer der Verarbeitung, Art und Zweck der Verarbeitung, die Art der personenbezogenen Daten, die Kategorien betroffener Personen und die Pflichten und Rechte des Verantwortlichen festgelegt sind.

## **§ 10 Geheimhaltung**

(1) Im Falle des § 9 sind sämtliche Personen, die an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, der Erhebungsstelle vorher namentlich zu melden und von dieser im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 4 Strafgesetzbuch förmlich zu verpflichten.

(2) Der Auftragnehmer ist dazu zu verpflichten, Einzelangaben unter Beachtung der gebotenen Geheimhaltung unmittelbar der Erhebungsstelle zu übermitteln und die bei ihm verbleibenden Einzeldaten zu löschen, sobald er sie für die Auftragserfüllung nicht mehr benötigt.

(3) Die Daten nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1b werden nach Anerkennung und Veröffentlichung der Mietspiegel gelöscht. Die Daten nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1a und 2 sind drei Jahre nach Durchführung der Erhebung zu löschen.

(4) Die Nutzung der personenbezogenen Daten (Geschlecht, Akademischer Titel, Vornamen, Name, Adresse) ist für eine zukünftige Wiederholungsbefragung zulässig, wenn die Befragten in die Speicherung ihrer Daten wirksam einwilligen. Die personenbezogenen Daten können bei Vorliegen einer Einwilligung im Sinne von Satz 1 bis zu 3 Jahren nach Wirksamkeit der Einwilligung verarbeitet werden. Ein Einverständnis zur Teilnahme an der Wiederholungsbefragung kann jederzeit widerrufen werden.

### **§ 11 Anerkennung und Veröffentlichung**

(1) Die Anerkennung gemäß § 558d BGB verbleibt bei den Städten und Gemeinden in der Region Hannover.

(2) Die nach Abs. 1 als qualifiziert anerkannten Mietspiegel sind durch die Region Hannover öffentlich zugänglich zu machen.

(3) Die Region Hannover kann den Beginn der Frist zur erforderlichen Anpassung beziehungsweise Neuauftellung der Mietspiegel festsetzen. Soweit die Region Hannover davon keinen Gebrauch macht, können die Städte und Gemeinden der Region Hannover den Beginn selbst festsetzen. Verzichten die Städte und Gemeinden auf die Festlegung eines Fristbeginns, so beginnt die Frist mit der Beschlussfassung nach Abs.1.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft und ersetzt die Satzung vom 15. März 2010 (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 10/2010 vom 18.3.2010), die gleichzeitig außer Kraft tritt.