

Sitzungsvorlage DS 2012/141

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
Iris Kempner
(Stand: **03.05.2012**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Verwaltungs- und Kulturausschuss

nicht öffentlich am 30.04.2012

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 19.06.2012

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 19.06.2012

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 19.06.2012

Gemeinderat

öffentlich am 25.06.2012

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur aktuellen Situation des Mietspiegels in Ravensburg zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut einen qualifizierten Mietspiegel für Ravensburg zu erstellen und anschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Kosten in Höhe von ca. 58.500 € werden im laufenden Budget 1.6010 im Haushaltsjahr 2012 und durch Mittelbereitsstellung im Haushaltsjahr 2013 finanziert. Die Verwaltung wird beauftragt Sponsoren zur Kostenbeteiligung zu gewinnen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Mietspiegel sind Übersichten der üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Nach § 558 c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Im formellen Mieterhöhungsverlangen sind Mietspiegel eines von vier zugelassenen Begründungsmittel.

Das Gesetz unterscheidet zwei Arten von Mietspiegel: den einfachen und den qualifizierten Mietspiegel.

Der einfache Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

Ein qualifizierter Mietspiegel unterliegt denselben Grundsätzen, wie der einfache Mietspiegel, allerdings werden entsprechend erhöhte Anforderungen an ihn gestellt: er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt sein. **Qualifizierte Mietspiegel bieten aufgrund der wissenschaftlichen Erstellung die besondere Gewähr, dass ihre Werte die ortsübliche Vergleichsmiete ausweisen.** Deshalb unterliegen sie auch im Mietprozess der Vermutung der Richtigkeit.

Bisher gilt für Ravensburg ein einfacher Mietspiegel, welcher zwischen dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet und dem Mieterbund vereinbart wurde. Ausgehend vom Mietpreisniveau der Stadt Weingarten wurde er im Dezember 2008 beschlossen. Er gilt für Ravensburg, Weingarten, Leutkirch, Wangen und Umgebung. Einfache Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

2. Problematik

Es wird dringend ein neuer und aktueller Mietspiegel benötigt.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist jeder Grundsicherungsträger verpflichtet, die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen eines „schlüssigen Konzepts“ zu bestimmen. In jüngster Zeit spielen Mietspiegel deshalb verstärkt bei den Grundsicherungsträgern eine große Rolle. Zusätzlich zu den Pauschalen der Grundsicherung für Arbeitssuchende werden auch Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Damit die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelfall als sachgerecht angesehen werden kann, muss darauf abgestellt werden, wie sich zum Bedarfszeitpunkt die reale Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt darstellt. Dies ist derzeit nicht möglich und stellt ein großes Problem dar.

Für einkommensschwache Menschen ist es wichtig, dass Klarheit über die Kosten der Unterkunft besteht, die vom Leistungsträger zu erstatten sind.

Der Mietspiegel von 2009 basiert auf keiner repräsentativen Datenerhebung, da bei der Erstellung nur die Daten der Interessenverbände eingeflossen sind. Ein qualifizierter und aktueller Blick auf den Ravensburger Gesamtwohnungsmarkt ist auch deshalb nicht mehr möglich, da bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten nur nicht geförderte Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde.

Steigende Energiepreise und die Notwendigkeit des Klimaschutzes führen seit einigen Jahren zu einer deutlichen Zunahme energetischer Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden, die aber durch fehlende Anpassungen im jetzigen Mietspiegel nur bedingt berücksichtigt werden können.

Außerdem ist der Mietspiegel 2009 hinsichtlich der Baujahreseingruppierung veraltet. Die letzte Anpassung des Baujahres erfolgte im Jahr 2000, somit kann z. B. für ein in 2012 erbautes Objekt nicht mehr Miete erhoben werden, als für ein im Jahr 2000 erbautes.

Dies ist u. a. auch ein Grund, weshalb die Anzahl der Mietwohnungen in Ravensburg immer mehr abnimmt und es seit Jahren keinen aktiven Mietwohnungsbau mehr gibt (Wohnungsbericht 2008). Die Investitionsbereitschaft eines Unternehmens hinsichtlich der Errichtung eines Wohngebäudes hängt letztendlich von der zu erzielenden Rendite, nämlich den zu erwartenden Mieteinnahmen ab. Die nicht mehr marktaktuellen Mieten für Neubau geben den Investoren derzeit jedoch keine verlässliche Kalkulationsgrundlage. Besonders betroffen sind in diesem Zusammenhang größere Wohnbaugesellschaften.

Die Interessenvertreter von Mieter und Vermieter sind derzeit nicht bereit, nochmals einen gemeinsam vereinbarten Mietspiegel zu erstellen. Die gesetzlichen Regelungen erlauben es aber den Städten, auch ohne Mitwirkung der Interessenvertreter Mietspiegel zu erstellen.

3. Weiteres Vorgehen

Es wird die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorgeschlagen. Damit beauftragt werden soll das EMA-Institut aus Sinzing (bei Regensburg).

Die Kosten für dessen Erstellung belaufen sich voraussichtlich auf ca. 58.500 € brutto. In diesem Betrag sind u. a. Kosten für die Konzeption, Planung, Datenerhebung- und auswertung enthalten.

Zum Vergleich wurde ein weiteres Angebot von einem zweiten Institut eingeholt. Die Erstellungskosten würden sich hier jedoch auf über 95.000 € brutto belaufen. Darüber hinaus ist das EMA-Institut bereits in der Region sehr aktiv (z. B. Mietspiegelerstellung in Friedrichshafen und Konstanz).

Die Kosten eines einfachen Mietspiegels würden ca. 44.500 € brutto betragen. Gegenüber der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sinken die Kosten u. a. aufgrund der weniger hohen wissenschaftlichen Anforderungen bei der Datenerhebung- und auswertung. Entsprechend geringer ist aber auch die Anerkennung des einfachen Mietspiegels vor Gericht.

Als Befragungsform wird eine mündliche Mieterbefragung angestrebt. Um die Wissenschaftlichkeit und Qualität der geleisteten Arbeit bei der Mietspiegelerstellung offen zu legen, ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend in einem Arbeitsbericht zu dokumentieren.

Für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Beschluss des Mietspiegels ist ein Zeitraum von ca. sieben Monaten anzusetzen. Datenerhebungen können nur außerhalb der Ferien durchgeführt werden. Ziel der Einführung des qualifizierten Mietspiegels wäre der 01.03.2013.

Eine Möglichkeit um den Eigenanteil an den Kosten zu reduzieren, ist die Beteiligung von Sponsoren. Mögliche Sponsoren wären z. B. Wohnbaugesellschaften, Makler, Banken oder das Landratsamt. Zudem können weitere Einnahmen erzielt werden, z. B. aus dem Verkauf der Broschüre und Werbeeinnahmen durch Werbeplätze in der Broschüre.

Bei der Erstellung von Mietspiegeln gibt es auch die Möglichkeit, sich mit Nachbargemeinden die ein ähnliches Mietniveau haben, zusammenzuschließen. Ein Vorteil dieser Zusammenarbeit ist die Kostenersparnis für die Gemeinden. Eine Zusammenarbeit mit Weingarten ist leider nicht zustande gekommen.

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, nach vier Jahren ist er neu zu erstellen. Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel.

Nach erfolgter Datenerhebung- und auswertung muss der qualifizierte Mietspiegel durch Gemeinderatsbeschluss anerkannt werden, bevor er in Kraft treten kann.

4. Ziel

Der Wohnungsmarkt von Ravensburg hat Potenzial: Die Stadt gehört zu den Gemeinden mit einer positiven Einwohnerentwicklung.

Deshalb ist es wichtig, dass für alle Einwohner ein geeignetes und bezahlbares Angebot vorhanden ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das allen in geeigneter Form zu Verfügung stehen muss.

Vor allem einkommensschwache Personen müssen wieder eine Wohnung finden, die vollständig vom Leistungsträger bezahlt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass das Landratsamt die Kosten der Unterkunft künftig an den neuen Mietspiegel anpasst.

Gerade auch für Vermieter und Investoren stellt ein aktueller Mietspiegel eine wichtige Orientierungshilfe dar, um eine angemessene und ortsübliche Miete für ein Objekt in Ravensburg festlegen zu können. Dies trifft auch auf die Festlegung der Höchstmieten im geförderten Wohnungsbestand zu, die anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden.

Mietspiegel erfüllen eine wichtige Befriedungsfunktion im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen. Durch die Tatsache, dass eine Mietpreisübersicht über das kommunale Mietniveau existiert, können sich die Mietvertragsparteien leichter einigen und Streitigkeiten werden vermieden.

Mit der Erstellung eines neuen, qualifizierten Mietspiegels soll zudem den Wohnbaugesellschaften und Vermietern wieder mehr Anreiz gegeben werden, sich wieder dem Mietwohnungsbau zu widmen und somit für mehr Wohnraum zu sorgen. Gleichzeitig soll eine verstärkte Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angeregt werden.