

V0481/23

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat
V368/20 - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020

Stellungnahme der Verwaltung
(Referent: Herr Fischer)

Antrag:

Der Stadtrat erkennt den in der Anlage beigefügten Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel an.

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	29.06.2023	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	11.07.2023	Vorberatung
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung

Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 11.07.2023

Herr Fischer erklärt anhand der vorliegenden Präsentation das Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels und geht hierbei insbesondere auf die Ermittlung der Wohnlage ein. Maßgeblich für die Wohnlage ist dabei die Zusammenschau mehrerer objektiver Indikatoren, wie etwa die Entfernung zu Grün- und Gewerbeflächen, der Verkehrslärm, die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und den großen Gewerbegebieten, die Entfernung zu Schulen und Kitas sowie der Bodenwert des Grundstücks.

Stadtrat Schäuble hakt nach, ob der Wert erst hinterher berechnet worden sei. Des Weiteren möchte er wissen, ob bei den intersubjektiven Vergleichbarkeiten bei der Stichprobe aufgrund vorhandener anderer mikrogeografischer Vergleichbarkeiten angelegt worden seien und ob die erhobenen Stichproben auf andere Gebiete projiziert worden seien, die Ähnlichkeit aufgewiesen haben. Er bittet des Weiteren um Zusendung der Präsentation.

Herr Fischer erklärt, dass anhand der Zufallsstichprobe sogenannte Referenzgebiete bestimmt wurden, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Diese Gebiete bilden die Grundlage für die Berechnungsformel zur Wohnlage. Die Einteilung der Referenzgebiete in die drei verschiedenen Wohnlagen sei im Mietspiegelarbeitskreis, in dem u.a. der Haus- & Grundbesitzerverein, der Mietverein und große Wohnungsbaugesellschaften vertreten waren, abgestimmt worden. Die sich aus den Referenzgebieten ergebende Gewichtung der Faktoren zur Bestimmung der Wohnlage sei dann auf das übrige Stadtgebiet übertragen worden.

Stadtrat Schäuble möchte wissen, wie die Einschätzung der Befragten dazu sei.

Herr Fischer trägt vor, dass man sich im Arbeitskreis Mietspiegel darauf geeinigt habe, die Daten zur Ermittlung der Wohnlage (z.B. die Entfernung zur Schule oder Kita) nicht im Rahmen des Fragebogens zum Mietspiegel von den Mietern bzw. Vermietern beantworten zu lassen, sondern hierfür vorhandene Geodaten zu nutzen. Für die großen Wohnungsbaunternehmen sei dies nicht leistbar, denn es hätten dann Mitarbeiter monatelang

abgestellt werden müssen, um die 700 Wohnungen ermitteln zu können, wie weit es zum Arzt oder in die Innenstadt sei. Deshalb sei man von dem Befragungsansatz weggegangen und habe die objektiv vorliegenden Daten erhoben.

Stadtrat Stachel beschreibt, wie er das Ganze verstanden habe. Zunächst seien Indikatoren, die sich aus unterschiedlichen Gesichtspunkten wie Lärm, Entfernung, Bodenrichtwert zusammengesetzt worden. Man treffe dann aus verschiedenen Grundlagen eine Gewichtung dieser Indikatoren zueinander, denn diese müssen in einem Verhältnis zueinander stehen, denn der Bodenrichtwert müsse eine andere Gewichtung haben als die Lärmbelastung. Dazu formuliere man eine beliebige Formel nach der man am Ende ausrechne, was die einzelnen Standorte für eine Wohnlage haben und interpretiere das Ganze. Dann mache man eine subjektive Betrachtung über das was ausgerechnet worden sei und lege fest, welche Wohnlage ein Haus habe. Dies sei seiner Meinung nach nicht richtig und solle nicht so gemacht werden. Auch die Formel sei für ihn als auch wahrscheinlich für Mieterinnen/ Mieter als auch für die Eigentümer nicht gut nachvollziehbar, so Stadtrat Stachel. Daher sei es für ihn schwierig das heute zu beschließen, zu Mal noch viele Informationen und weitere Unterlagen zu diesem Thema benötigt werden, um eine Entscheidung treffen zu können. Des Weiteren geht Stadtrat Stachel auf die Markierungen in der Karte ein und führt aus, dass diese teilweise nicht nachvollziehbar seien, denn es sei nicht zu rechtfertigen, wenn zwei Häuser nebeneinanderstehen, dass das eine Haus wertmäßig eine total andere Lage habe als das Haus daneben.

Stadtrat Wittmann teilt die Meinung von Stadtrat Stachel. Über kurz oder lang werde dies zu einer Bewertung des Grundstückes und auch der Immobilie führen. Die Frage sei, ob es unbedingt so bewertet werden müsse beim Mietspiegel und ob es bindend vorgegeben sei. Wenn das rausgenommen werden könnte, wäre dies ein großer Vorteil und man könne dann auch zustimmen, denn so wie es im Moment vorliege könne nicht zugestimmt werden. Ebenso ist er der Meinung, dass der Mietspiegel nicht nur Auswirkungen auf die Miete, sondern auch auf die Immobilie haben werde.

Stadtrat De Lapuente merkt an, dass dieses Modell kein Ingolstädter Modell sei, denn der Mietspiegel werde in vielen Großstädten angewendet. Er ist der Meinung, dass es den Mietern guttun werde, wenn es einen qualifizierten Mietspiegel in Ingolstadt gebe.

Herr Fischer erklärt, dass die Wohnlagenformel keine willkürliche Formel sei, sondern nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden sei. Es seien 42 verschiedene Gewichtungsmodelle berechnet und anhand der im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Einstufung der Referenzgebiete geprüft worden. Bei dem Modell das angewendet worden sei, haben 75 Prozent der Berechnungsergebnisse genau das ergeben, was im Vorfeld auch anhand der Marktkenntnisse der Vermieter, Mieter und weiteren Teilnehmer an dem Arbeitskreis Mietspiegel als entsprechende Wohnlage festgelegt worden sei. Herr Fischer erklärt zum Thema der unterschiedlichen Wohnlagen innerhalb eines Stadtteils, dass zum Beispiel Innenstadt und oberer Graben jeweils einen anderen Bodenrichtwert habe, als die sonstigen Bereiche. Deshalb sei dies als eine andere Wohnlage abgebildet, da der Bodenrichtwert mit der entsprechenden Gewichtung anhand der Referenzgebiete eingeflossen sei. Es gebe auch für jeden einzelnen Adresspunkt die Daten zum Bodenrichtwert, zu den Entfernungen, zur Lärmbelastung und den weiteren Indikatoren, so dass das Ergebnis der Wohnlagenberechnung für jedes Grundstück nachvollzogen werden könne. Ebenso teilt Herr Fischer mit, dass die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel anerkannt haben, dass das Aufstellungsverfahren des Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sei und daher nicht jedes einzelne Ergebnis bestätigt werden müsse. Anders als früher in anderen Städten erstellte Mietspiegel, gelte für aöoe aktuell in der Aufstellung befindlichen Mietspiegel und damit auch für den Ingolstädter Mietspiegel die Mietspiegelverordnung, wonach die Wohnlage zwingend auszuweisen ist, wenn sie einen Einfluss auf die Miethöhe hat. Dem sei man mit der Veröffentlichung des Straßenverzeichnisses nachgekommen.

Herr Fischer merkt an, dass die Wohnlage ja nur einer der Faktoren sei, der für die Bestimmung der Vergleichsmiete der Wohnung eine Rolle spiele. Andere Faktoren haben darauf mehr Einfluss. So fließe z.B. das Alter des Gebäudes mit bis zu 23 Prozent und ebenso die Ausstattung des Gebäudes in die Ermittlung der Vergleichsmiete mit ein. Des Weiteren gebe es eine Verhandlungsspanne von 19 Prozent nach oben und 20 Prozent nach unten, um Besonderheiten der Angemessenheit der Miete für die konkrete Wohnung zu berücksichtigen. Das bedeute, man habe auf die normale Miete bis zu 50 Prozent sonstige wertbildende Faktoren und weitere vier Prozent für einfache oder normale Wohnlagen oder noch einmal 11 Prozent für das Thema normale oder gute Wohnlage.

Stadtrat Stachel bittet darum, die Informationen zu bekommen, wie die Gewichtung gehandhabt worden sei, denn es sei ihm wichtig jedem Ingolstädter erklären zu können, wie die Einstufung der Häuser oder der Lage zustande komme. Stadtrat Stachel geht darauf ein, dass auch das Alter des Hauses eine maßgebliche Rolle spiele, denn ein Haus das 1980 gebaut worden sei, werde mit einem Faktor minus sechs Prozent berechnet und ein Haus, das 1981 erbaut worden sei mit einem Faktor plus 12 Prozent. Das ist seiner Meinung nach nicht richtig.

Herr Fischer führt aus, dass es in ganz Deutschland keinen Mietspiegel gebe, der den Einfluss jedes einzelnen Baujahres auf die Miethöhe ausweise – es sei immer notwendig Baualtersklassen zu bilden und dies sei schon seit Jahren in der Rechtsprechung anerkannt. Der ausgewiesene Zu- oder Abschlag sei der Mittelwert für die Baualtersklasse. Je näher sich das tatsächliche Baujahr dem Rand der Baualtersklasse annähere, desto stärker nähere sich der Wert demjenigen der benachbarten Baualtersklasse an. Das könne im Rahmen der allgemeinen Spanne der Vergleichsmiete von in Ingolstadt plus 19 % bis -minus 20 % berücksichtigt werden-

Stadtrat Stachel beantragt den Antrag zurück in die Fraktionen zu nehmen und bittet um weitere Informationen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf bestätigt, dass es weitere Informationen dazu geben werde und der Antrag zurück in die Fraktionen gehe und die Abstimmung im Stadtrat stattfinden werde.

Zurück in die Fraktionen.