

V0481/23/1

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	28.09.2023	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 05.10.2023

Herr Fischer stellt Herrn Möller, den Experten des externen Instituts, den die Stadt Ingolstadt zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragt hat vor. Nicht nur Ingolstadt, sondern alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, die sich für einen qualifizierten Mietspiegel entschieden haben, sind gesetzlich verpflichtet diesen bis zum 01.01.2024 in Kraft zu setzen. Im Ingolstädter Mietspiegel-Arbeitskreis waren laut Herrn Fischer der Mieterverein Ingolstadt, der Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt, die großen Wohnungsbaugesellschaften sowie verschiedenste Bereiche der Stadtverwaltung vertreten.

Herr Möller stellt anhand der Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist, die Ergebnisse des ersten qualifizierten Mietspiegels für Ingolstadt vor. Im qualifizierten Mietspiegel soll die ortsübliche Vergleichsmiete abgebildet und dargestellt werden. Diese beschreibe im Wesentlichen den Mietpreis, der für vergleichbare Wohnungen (Größen, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit) in Ingolstadt bezahlt werde. Der Mietspiegel sei ein kostenfreies und neutrales Vergleichsinstrument, welches Transparenz auf den Wohnungsmarkt schaffen soll, was sowohl von Mieter als auch von Vermietern gleichermaßen genutzt werden könne. Dadurch sollen Mietstreitigkeiten und Kosten für externe teure Gutachten reduziert werden. Vor einem Jahr habe sich der Arbeitskreis, bestehend aus Stadtverwaltung und den Interessensvertretern zusammengefunden, um die Gesamt- und Fragebogenkonzeption gemeinsam zu entwerfen und die entsprechenden Daten für den Mietspiegel zu erheben. Die Befragung habe überwiegend im ersten Quartal dieses Jahres stattgefunden. Parallel dazu habe man eine Konzeption der Wohnlage über objektivierbare Geodaten vorgenommen. Ende Mai sei der Mietspiegel zum ersten Mal dem Arbeitskreis und im Juni zum ersten Mal dem Sozialausschuss vorgestellt worden sein. Im Nachgang habe es noch einmal Anpassungen in Bezug auf die Wohnanlage gegeben. Herr Möller stellt klar, dass der qualifizierte Mietspiegel selbst allerdings nur die Kaltmiete ohne jegliche Betriebskosten wie Müllgebühren, Hauswart, Grundsteuer, Heizkosten, Warmwasserkosten usw. darstelle. In Ingolstadt gebe es etwa 34.000 Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet sind. Das bedeute, dass Wohnungen, die selbst genutzt werden, für

diese Betrachtung entfallen. Im Rahmen der Befragung habe man 10.000 Haushalte als Zufallsstichprobe gezogen. 6.000 Mieterhaushalte seien direkt zu ihrem Mietverhältnis befragt worden. Für weitere 4.000 Mietwohnungen seien über die Grundsteueranmeldung der Eigentümer ermittelt worden. Da manche Vermieter mehr als seine Wohnung vermieten, wurden zu diesen 4.000 Wohnungen insgesamt 1.500 verschiedene Vermieter befragt, woraus sich insgesamt 7.500 Anschreiben ergaben, die verschickt worden seien. Jeder der dargestellten schwarzen Punkte, die sich auf der Stadt Ingolstadt Karte verteilen, stellen Rückläufer aus der Datenerhebung dar, erklärt Herr Möller. Aber auch in dörflichen Randlagen, in denen man keine Punkte sehe, habe man Datensätze erheben können. Statistisch gesehen habe man im Rahmen des Rücklaufs 5.400 Datensätze, sprich 54 Prozent, zurückerhalten. Diese Daten seien aufbereitet und auf ihre Plausibilität geprüft worden. Mietverträge, die älter als sechs Jahre sind, dürfen aufgrund der Gesetzeslage beim qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt werden, verdeutlicht Herr Möller. Nach Vornahme einer Extremwertbereinigung sei man insgesamt auf 2.466 auswertungsrelevante Datensätze gekommen. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand sei dies eine Stichprobe von 7,3 Prozent, was ein sehr gutes Stichprobenergebnis und eine gute Grundlage darstellen. Mit dieser habe man sich die Datenaufbereitung vorgenommen. Herr Möller erwähnt, dass sich der Großteil der Vermietung mit 82 Prozent auf Mehrfamilienhäuser beziehe. Aber auch Zweifamilien- und Reihenhäuser haben eine gewisse Relevanz, sodass diese Gebäudetypen ebenfalls im Rahmen des Mietspiegels mitberücksichtigt werden. Diese sollen später separat ausgewiesen werden. Im Folgenden geht Herr Möller auf die Baualtersklassen ein. Bezüglich des Mietspiegels herrsche die gesetzliche Grundlage, dass nur Mietverträge berücksichtigt werden dürfen, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu abgeschlossen wurden bzw. alte Mietverträge, die nur berücksichtigt werden dürfen, wenn innerhalb der letzten sechs Jahre die Miete vermietetseitig erhöht oder angepasst wurde. Exakt 1.000 Datensätze bzw. in etwa 40 Prozent betreffen Altmietverträge, die in Ingolstadt den letzten sechs Jahren angepasst wurden. 60 Prozent betreffen Mietverträge, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden. Bei den in blau dargestellten kleinen Balken von 8 Prozent handle es sich um Mietverträge, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden und im Nachgang bereits eine Mieterhöhung erhalten haben. Die Mietpreisspreizung in Ingolstadt sei tatsächlich sehr breit, informiert Herr Möller. Es handle sich um eine Spannweite von 3,50 Euro bis 15,50 Euro, die im Mietspiegel eingeflossen sei. Das Kriterium Wohnlage sei ein Merkmal, das subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen und deshalb stark diskutiert würde. Auch hierfür habe der Gesetzgeber eine Lösung, nämlich eine Reform, die besagt, dass zur Ermittlung der Wohnanlagen vor Ort feststellbare Faktoren herangezogen werden sollen. Für die Wohnanlagenbewertung in Ingolstadt seien u.a. eingegangen: Grünflächenanteil, Gewerbeflächenanteil im Umfeld, Lärmbelästigung, Zentralitätsaspekte, Bodenpreise und die Entfernung zu Schulen und Kitas. Mittels eines Regressionsverfahrens sei die Wohnanlage berechnet worden, was eine objektivierbare Einstufung ermöglichen soll. Diese Einstufung erfolge in drei Kategorien: Einfach, Normal und Gut. Innerhalb dieser Lageeinteilungen gebe es Grenzfälle, die vom Arbeitskreis nochmal näher betrachtet und bewertet wurden. Die einfache Lage befinde sich eher im nördlichen und nordöstlichen Bereich der Stadt. Die gute Lage vor allem im Zentrum und im westlichen Bereich, aber beispielsweise auch in Gerolfing. Hinsichtlich der Verteilung handle es sich um ca. ein Fünftel in der einfachen Lage, die Hälfte in der normalen Lage und 30 Prozent spiegle sich in der guten Lage. Zur Erstellung des Mietspiegels gebe es zwei mögliche Verfahren: den Tabellen- und den Regressionsmietspiegel. Für Ingolstadt habe man den Regressionsmietspiegel, genauer gesagt das Regensburger Regressionsmodell verwendet, informiert Herr Möller und erörtert dieses.

Herr Wöhrle bemängelt den neuen Mietspiegel dahingehend, dass er nicht zum Bürokratieabbau beitrage, insbesondere was die Miete bei einer Spanne von 4,00 € pro Quadratmeter angehe.

Herr Möller stellt klar, dass es sich bei den Werten um Durchschnittsvergleichswerte handelt. Um die gesamte Spannweite ausnutzen zu können, sei nach BGH-Urteil die Nennung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen notwendig. Beim Mietspiegel handle es sich um ein Modell, in welchem keine exakten Einzelwerte miteinfließen.

Hinsichtlich der Methodik zur Lageermittlung möchte Stadtrat Deiser in Erfahrung bringen, weshalb sich die Nähe zum Westpark gut und die Nähe zum Rathaus eher negativ auswirkt. Auch Wohnlagen mit mehr Schulen im direkten Umfeld würden schlechter bewertet werden, was nicht seiner persönlichen Auffassung entspreche. Weiter könne Stadtrat Deiser die Einteilung der Baualtersklassen nicht nachvollziehen.

Herr Möller verdeutlicht, dass die Lageindikatoren ineinandergreifen. Ein Vergleich einzelner Punkte sei deshalb schwierig. Dies bedeute, dass ein Indikator den anderen ausgleichen könne und die Bewertung deshalb nicht auf einen Indikator reduzierte werden könne. Wichtig sei das Gesamtverfahren, welches im Arbeitskreis über Referenzgebiete erarbeitet worden sei. Bezüglich der Unterscheidung von einfacher und guter Lage habe sich ein Konsens gefunden. Im Anschluss seien dann verschiedene Modelle berechnet worden. Gewählt wurden die Modelle mit einer hohen Replikation, auch wurde im Sinne der Plausibilisierung über die Karte entschieden. Zu den Schulen und Kitas erläutert Herr Möller, dass nicht nur die Nähe zur Schule zu betrachten sei, sondern auch andere Indikatoren einen Einfluss auf die Lageermittlung haben. Ähnlich sei es bei den Baualtersklassen, wahrscheinlich sei der Baustandart in den 70-Jahren ein anderer als in den 80-Jahren, daher rühre der Unterschied. Letztendlich handle es sich aber schlichtweg um Datenvorgaben auf Grund von wissenschaftlichen Erkenntnissen, welche eingehalten werden.

Stadtrat Meier erkundigt sich, ob sich die Quadratmeterpreisentwicklung in Prozent abschätzen lasse. Er gehe davon aus, dass sich die Quadratmeterpreise günstiger auswirken würden, wenn auch 20 Jahre alte Mietverträge ins Regressionsmodell miteinberechnet werden würden. Was die Entfernung zur Schule angehe, vermute er, dass diese nicht nach Zeit, sondern wahrscheinlich in Meter berechnet werde. Außerdem stellt Stadtrat Meier die Frage, ob es ein anderes Vergleichsmodell gäbe, welches die Zeit darstelle.

Herr Möller antwortet, dass die Entfernung nicht als Luftlinie, sondern als tatsächliche Laufdistanz berechnet worden sei. Bezüglich der Mietvertragslänge erklärt er, dass nicht nur neu beschlossene Verträge unter sechs Jahren berücksichtigt wurden, sondern auch jene Altverträge, welche innerhalb der sechs Jahre eine Mietänderung erhielten. Dies sei die gesetzliche Vorgabe des qualifizierten Mietspiegels, welche zum 01.01.2020 von vier auf sechs Jahre erhöht wurde. Durch den größeren Zeitraum wolle die Bundesregierung einen dämpfenden Effekt beim Mietpreis erzielen. Die Frage was passieren würde, wenn alle Mietverträge berücksichtigt würden könne er nicht beantworten. Er könne jedoch sagen, dass für diese Bewertung ca. 500 Datensätze ausgeschlossen wurden. Es sei davon auszugehen, wenn man diese Datensätze berücksichtigen würde, dass der Mietpreis niedriger ausfallen würde.

Stadträtin Klein möchte wissen, ob die Komplexität des Modells mit anderen Städten vergleichbar sei oder ob bei diesen andere Methoden angewendet wurden. Außerdem wäre sie an einer Einschätzung interessiert, ob der Mietspiegel die tatsächlichen Miethöhen widerspiegelt bzw. ob diese dadurch verändert wurden.

Herr Möller entgegnet, dass er zu anderen Städten, für welche er den Mietspiegel nicht erstellt habe, keine Auskunft geben könne. Die Komplexität betreffend gäbe es aber gewisse gesetzlich vorgegebene Standards. Der Ingolstädter Mietspiegel sei auf dem aktuellsten Niveau. Durch die Reform vom 01.07.2022 sei die Komplexität, Qualität und Dokumentation verschärft worden, damit sei ein Vergleich zu den vorherigen Mietspiegeln nicht exakt abzubilden. Auch die Methoden der Städte würden variieren. Ein Tabellenmietspiegel wäre

in der Befragung zum Beispiel aufwendiger, da dieser eine größere Datensatzerhebung voraussetzen würde. In den Städten, für welche bereits früher ein Mietspiegel erstellt wurde, gäbe es keine negativen Rückmeldungen. Im Gegenteil, es habe zur Beruhigung des Wohnungsmarktes beigetragen, weil dadurch eine Transparenz entstanden sei. Der Mietspiegel sei ein zusätzliches Instrument und biete einen Mehrwert, wodurch weniger Streitigkeiten auftreten. Er sei eine Orientierung für Vermieter und Mieter.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.