

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 Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien vom 28.09.2023

Herr Fischer teilt mit, dass er heute die Änderungen präsentieren werde, die durch die Diskussion der Stadtratsgremien aufgenommen worden sei, denn die erste Fassung der Wohnlagenkarte habe nicht alle Stadtratsmitglieder überzeugt. Insbesondere sei die Differenzierung der verschiedenen Wohnlagen bemängelt worden. Im Arbeitskreis Mietspiegel, an dem der Haus- und Grundbesitzerverein, der Mieterverein, die Wohnungsbaugesellschaften, das Stadtplanungsamt, das Sozialreferat und die Stadtstatistik beteiligt sei, habe man sich noch einmal angesehen, welche Bereiche der Wohnlagekarte gegebenenfalls überarbeitet werden können, mit dem Ziel, die Ortsteile zu harmonisieren und einheitlichere Wohnlagen auszuweisen. Herr Fischer führt anhand einer Power-Point Präsentation, die den Stadtratsmitgliedern vorliegt aus, dass versucht worden sei, die Wohnlage zu harmonisieren und gleichzeitig darauf zu achten, dass die Wohnlagenformel berücksichtigt werde, die anhand verschiedener Kriterien wie zum Beispiel Bodenrichtwert, Lärmbelastung, Entfernung zu Schulen, Kitas etc. Wahrscheinlichkeiten für die Zuordnung einer Wohnlage zu einem Grundstück ausweise. Insbesondere habe man sich die Grenzfälle angeschaut, bei denen die Wohnlagenformel Wahrscheinlichkeiten für zwei verschiedene Wohnlagen in ähnlicher Größenordnung – knapp über bzw. unter 50 Prozent ausweise. Hier habe der Arbeitskreis Mietspiegel überprüft, ob es bei der Wohnlage verbleiben solle, für die sich nach der Wohnlagenformel die höchste Wahrscheinlichkeit ergeben habe oder ob die Teilnehmer aufgrund ihrer Ortskenntnisse zu der Einschätzung gelangten, dass die Wohnlage objektiv doch anders – entsprechend des zweitwahrscheinlichsten Wertes der Wohnlagenformel – eingestuft werden musste. Wenn aber die Wohnlagenformel eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine bestimmte Wohnlage ergeben hat, dann sei diese aus Sicht des Arbeitskreises beizubehalten und in diesen Fällen keine vollständige Harmonisierung möglich. Die vorgenommenen Änderungen des Arbeitskreises gegenüber der ursprünglichen Fassung der Wohnlage, sei im Methodenbericht zur Wohnlage tabellarisch aufgeführt. Darüber hinaus habe man über weitere Grenzfälle diskutiert, doch bei manchen Fällen sei man zu der Entscheidung gekommen, dass es bei der bisherigen Wohnlage bleibe.

Stadtrat Werner stellt fest, dass es wichtig sei, auf Kritik zu reagieren, doch die Diskussionen zu diesem Thema seien für ihn nicht nachvollziehbar, denn der Entwurf des Mietspiegels sei mit wissenschaftlichen Methoden vom Haus- und Grundbesitzerverein und vom Mieterverein akzeptiert worden. Er ist der Meinung, dass es immer Beispiele geben werde, wo höherwertige und nicht so hochwertige Wohnlagen zusammenstoßen. Auch bei dieser neuen Einteilung werde man Dinge finden, über die noch gesprochen werden muss. Doch der Mietspiegel sei keine statische Angelegenheit, und im Laufe der Zeit wird man öfter etwas ändern müssen. Insgesamt sei es sehr erfreulich einen Mietspiegel zu haben, der ab nächstem Jahr wahrscheinlich ohnehin verpflichtend sei, so Stadtrat Werner.

Herr Fischer hebt hervor, dass man rechtlich dazu verpflichtet sei, den Mietspiegel periodisch fortzuschreiben und dazu gehören alle Bestandteile des Mietspiegels. Sollte man noch einzelne kritikwürdige Bereiche entdecken, könne es sein, dass aufgrund der Stadtentwicklung sich Wohnlagen auch wieder ändern. In zwei Jahren könne man den Mietspiegel entsprechend der Mietpreisentwicklung fortschreiben, doch in spätestens vier Jahren müsse man ohnehin eine neue Aufstellung machen. Des Weiteren merkt Herr Fischer an, dass durch die Rechtsänderung ein Mietspiegel ab 2024 verpflichtend sei. Andere Städte wie zum Beispiel München oder Regensburg haben bereits einen Mietspiegel und auch dort gebe es unterschiedliche Wohnlagen, und die Stadtviertel seien nicht einer einheitlichen Wohnlage zuordenbar. Ebenso führt Herr Fischer aus, dass in der Mietspiegelverordnung vorgeschrieben sei, dass wenn Wohnlagen einen Einfluss auf den Mietpreis haben, diese Wohnlagen auch auszuweisen seien und deswegen sei die Stadt Ingolstadt verpflichtet, dieses Wohnlagenkonzept zu erstellen und zusammen mit dem Mietspiegel vorzustellen.

Stadträtin Mader teilt mit, dass die CSU-Stadtratsfraktion die Änderungen nicht nachvollziehen könne, daher gebe es für sie noch großen Gesprächsbedarf. Bezüglich der Kritikpunkte hakt Stadträtin Mader nach, ob es vergleichbare Städte gebe, und wie diese das Ganze handhaben. Selbstverständlich sei auch der CSU-Stadtratsfraktion bekannt, dass man ab dem neuen Jahr rechtlich verpflichtet sei einen Mietspiegel zu haben. Dennoch stelle die CSU-Stadtratsfraktion den Antrag, die Vorlage zurück in die Fraktionen zu geben.

Stadtrat Böttcher bedankt sich für die Nachbearbeitung. Er teilt die Meinung von Herr Fischer, dass der Mietspiegel immer wieder auf den neusten Stand gebracht werden müsse.

Stadtrat Werner möchte davon abraten, im Stadtrat jede einzelne Straße anzuschauen, denn dafür sei der Stadtrat nicht qualifiziert. Es gebe den Arbeitskreis in dem Fachleute sitzen, und sowohl der Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein haben sich darauf verständigt, das als Handlungsgrundlage anzuerkennen, und das solle der Stadtrat zur Kenntnis nehmen.

Stadtrat Niedermeier teilt mit, dass er die Einteilung der drei Abschnitte nicht in Ordnung finde, und ihm die Differenzierung in den einzelnen Abschnitten fehle.

Herr Karl Hofmann führt aus, dass die Wohnlagen eingeteilt werden müssen. Es gebe Kommunen die bis zu fünf Eingruppierungen haben, und in Ingolstadt habe sich der Arbeitskreis einstimmig aufgrund der Empfehlung des Instituts auf drei Stufen geeinigt. Bei der Wohnlage spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, zum Beispiel Lärm oder Verkehr, doch es gebe noch viele weitere Indikatoren, so Herr Hofmann. Die Indikatoren, die nun berücksichtigt worden seien, seien die, die tatsächlich einen Effekt auf den Mietpreis haben, und dabei könne auch der eine Indikator einen anderen Indikator ausgleichen. Herr Hofmann teilt mit, dass man sich an zwei Kriterien orientiert habe, das eine seien die Grenzfälle und das andere sei die Harmonisierung der Ortsteile. Im ursprünglichen Modell habe bereits eine relativ hohe Harmonisierung und Abgrenzung der Quartiere durch das mathematische Modell stattgefunden, also habe der Arbeitskreis nicht willkürlich bestimmt, denn es seien

objektive Kriterien erhoben worden, und mathematisch ausgerechnet. Im Gegensatz zum letzten Mal, sei dieses Mal auch der Methodenbericht zur Wohnlage vorgelegt worden, und in diesem Bericht könne genau nachgelesen werden, welche Schritte durchgegangen worden seien.

Der Antrag der Verwaltung wird zur Beratung zurück in die Fraktionen gegeben.

Zum Ende der Sitzung teilt Herr Fischer mit, dass die Schulleitung des Bildungszentrums der gemeinnützigen Gesellschaft für soziale Dienste, denen die Stadt Ingolstadt die Skill-Lab-Labor finanzierte mitteilte, dass es mittlerweile eingerichtet sei und in der Ausbildung der Pflegekräfte eingesetzt werde. Das Bildungszentrum habe nun angeboten, dass der Ausschuss, der sich für die Finanzierung der Laboreinrichtung ausgesprochen habe, sich das Labor ansehen kann, und habe bereits verschiedene Terminvorschläge gemacht. Ein Termin davon sei der 16. November, an dem auch die nächste Ausschusssitzung stattfinde. Die Überlegung sei nun, den Termin mit der nächsten Sitzung zu verbinden und vor der Sitzung um 14:30 Uhr oder 15:00 Uhr das Labor zu besichtigen oder einen separaten Termin zu finden.

Stadträtin Mader merkt an, dass sie die Einladung der Schule sehr schön finde. Ihrer Meinung nach, sei es am besten, wenn der Termin vor der nächsten Ausschusssitzung stattfinde.

Stadträtin Segerer teilt die Meinung von Stadträtin Mader, dass es sinnvoll sei, den Termin vor der nächsten Ausschusssitzung stattfinden zu lassen.

Herr Fischer teilt mit, dass er den Termin mit der Schulleitung am 16. November planen werde.