

BESCHLUSSVORLAGE V0276/13 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Referat für Soziales, Umwelt und Gesundheit
	Kostenstelle (UA)	4002
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Scheuer
	Telefon	3 05-25 00
	Telefax	3 05-25 04
E-Mail	referat.fuersozialesundumwelt@ingolstadt.de	
Datum	16.05.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	06.06.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erstellung eines Mietspiegels für Ingolstadt
(Referent: Herr Scheuer)

Antrag:

1. Die Erstellung eines „qualifizierten Mietspiegels“ für Ingolstadt wird abgelehnt.

Damit sind die Anträge der Stadtratsgruppe „Die Linke“ vom 21.4. 2013 und der SPD Stadtratsfraktion vom 22.4.2013 Ziff. 5 erledigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V. und dem Haus-und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V. Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, gemeinsam eine Mietdatenbank i.S.d. § 558 e BGB zu erstellen und laufend fortzuführen.

Wolfgang Scheuer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Miethöhe bei Neuvermietungen

Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Allerdings können sich durch die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) im Einzelfall Begrenzungen bei der Miethöhe ergeben. Ferner plädiert der Deutsche Städtetag unter anderem dafür, dass bei einer Wiedervermietung (analog zur Neuregelung zu den Kappungsgrenzen in § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnungen der Länder, siehe Sitzungsvorlage V 0267/13) die Mieterhöhung auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zunächst auf 5 Jahre zu beschränken ist.

Funktion eines qualifizierten Mietspiegels i.S.d. § 558 d BGB

Bei einem Mieterhöhungsverlangen darf die vom Vermieter verlangte neue Miete die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.

Er kann sich bei Bestehen eines „qualifizierten Mietspiegels“ auf die dort genannten Entgelte berufen, da vermutet wird, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Miete darstellen.

Damit ist der „qualifizierte Mietspiegel“ vor Allem ein Instrument, das einem Vermieter das

Mieterhöhungsverlangen erleichtert.

Gründe für die Ablehnung eines qualifizierten Mietspiegels

In anderen Städten wurde beobachtet, dass dort die Einführung eines Mietspiegels automatisch zur Anhebung gerade der Preise bei alten Mietverhältnissen geführt haben (so auch Heiner Kemmer, Leiter des Stadtbauamtes Bamberg und Andreas Starke, Oberbürgermeister Bamberg (SPD) www.infranken.de/regional/bamberg).

Eine Ursache für Mieterhöhungen liegt im Konstrukt des Mietspiegels selbst. Er gibt nicht das durchschnittliche Mietniveau wieder, sondern nur die **Vertragsänderungen der vergangenen 4 Jahre** (also durch Mieterhöhung oder Neuvermietung).

Nicht berücksichtigt werden die oft noch günstigen Bestandsmieten.

Damit verzerren sie das tatsächliche Preisniveau (so auch Claus O. Deese, Geschäftsführer Mieterschutzbund in www.derwesten.de/wohnen/mietspiegel-verzerren-das-tatsaechliche-preisniveau-id-7585263.html).

Ein Mietspiegel ist für frei finanzierte Mietwohnungen und damit nur für einen begrenzten Wohnungsbestand anwendbar.

Also z.B. nicht für

- Preisgebundenen Wohnraum
- Gewerblich genutzte Räume
- Studenten- und Jugendheime
- Einfamilienhäuser (oft auch Zweifamilienhäuser)
- Untermietverhältnisse
- Wohngemeinschaften

Der Vergleich mit anderen bayerischen Städten hat ergeben, dass auch dort, wo „qualifizierte Mietspiegel“ bestehen, der Wohnungsmarkt angespannt ist und es zu mit Ingolstadt vergleichbaren Mietsteigerungen im Zeitraum 2002 bis 2012 gekommen ist.

a) Regensburg

Mietspiegel vorhanden

Steigerung des durchschnittlichen Mietpreises aller Kategorien (2002-2012)

Stadt Regensburg + 44 %

Stadt Ingolstadt + 43 %

b) Augsburg

Kein Mietspiegel

Steigerung des durchschnittlichen Mietpreises aller Kategorien (2002-2012)

Augsburg +40%

c) Erlangen

Mietspiegel seit 2009

Steigerung des durchschnittlichen Mietpreises aller Kategorien (2002-2012)

Stadt Erlangen +46 %

d) Würzburg

Kein Mietspiegel

Steigerung des durchschnittlichen Mietpreises aller Kategorien (2002-2012)

Würzburg +34 %

Dagegen wird die Herabsetzung der Mietkappungsgrenze, wie sie dem Stadtrat mit der

Sitzungsvorlage V 0267/13 zur Entscheidung vorgelegt wird, als ein weit wirksameres Instrument gesehen, um auf die Miethöhen regulierend und preisdämpfend einzuwirken.

Ziff. 2 des Antrages: Erstellung Mietdatenbank gem. § 558 e BGB

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mietern gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Aus ihr werden Auskünfte gegeben, die für die einzelne Wohnung einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

In ihr werden vor Allem auch Bestandsmieten berücksichtigt, was zwangsläufig zu niedrigeren Preiskategorien führt.

Als Beispiel kann die Stadt Fürth genannt werden. Dort wird für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen eine entsprechende Datenbank unter der Bezeichnung „Fürther Mietspiegel“ vom Haus & Grund Fürth (Verein der Haus-Wohnungs-und Grundeigentümer Fürth und Umgebung e.V.), dem Mieterverein Fürth und Umgebung e.V. im Einvernehmen mit der Stadt Fürth erstellt.