

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 62	S0065/08	11.03.2008

zum/zur

A0020/08 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bezeichnung

Ökologischer Mietspiegel für Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	18.03.2008
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	27.03.2008
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.03.2008
Gesundheits- und Sozialausschuss	09.04.2008
Ausschuss für Umwelt und Energie	15.04.2008
Stadtrat	08.05.2008

Der Beschlusstext zum Antrag A 0020/08 lautet:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Stadt Magdeburg einen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 558 BGB zu erarbeiten. Die Erstellung eines solchen Mietspiegels soll fachlich von einem Arbeitskreis, bestehend aus Verantwortlichen der Wohnungswirtschaft in Magdeburg, begleitet werden.

In den zu erarbeitenden Mietspiegel soll auch der energetische Zustand eines Gebäudes über das Gebäudemerkmale „wärmetechnische Beschaffenheit“ mit einbezogen werden. Als Beispiel könnte der ökologische Mietspiegel gelten, den die Stadt Darmstadt bereits seit 2003 vorlegt.

Der Antrag wurde am 14.02.2008 vom Stadtrat in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, Gesundheits- und Sozialausschuss, Ausschuss für Umwelt und Energie und Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik verwiesen.

Zu dem benannten Antrag nehme ich wie folgt Stellung:

1)

Die Erstellung eines Mietspiegels gehört nicht zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde. Der Mietspiegel zählt zu den freiwilligen Gemeindeaufgaben.

Die Stadtverwaltung hat bisher keinen Mietspiegel für die Landeshauptstadt erstellt.

Im Jahr 1998 entstand unter anfänglicher Beteiligung der Verwaltung zwischen den Wohnungsverbänden und dem Mieterbund ein Verhandlungsmietspiegel. Auf Beschluss des Stadtrates zog sich die Stadtverwaltung (Amt 60) zum Ende der Gespräche aus der Arbeitsgruppe zurück, um damit deutlich zu machen, dass dieser Mietspiegel in keinem Zusammenhang mit städtischem Verwaltungshandeln steht. Wegen der Freiwilligkeit der Erarbeitung eines Mietspiegels wurden in der Folgezeit keine personellen und finanziellen Ressourcen, weder vom Stadtrat, noch von der hauptamtlichen Verwaltung geplant oder für notwendig gehalten.

Dies erfolgte vor dem Hintergrund eines mieterfreundlichen Wohnungsmarktes im nicht preisgebundenen Segment der Landeshauptstadt, in dem sich Mieterhöhungsverlangen nicht durchsetzen ließen und Neuvermietungen nur zu niedrigeren Mieten möglich waren. Der Leerstand betrug in den vergangenen 10 Jahren jeweils zwischen 15 000 bis 30 000 Wohnungen. Weiterhin gab es weder von der Vermieterseite, noch ernsthaft von der Mieterseite den Wunsch nach einem Mietspiegel für Magdeburg. Anfragen zum Mietspiegel (Telefon, Fax, Mail, Schreiben, persönl. Gespräch) an die Stadtverwaltung (seit 01.01.2006 im FB 62) waren jeweils ein sehr singuläres Ereignis. Es handelte sich in den Jahren 2006 und 2007 um weniger als 100 Kontakte je Jahr mit fast ausnahmslos nicht in Magdeburg ansässigen Maklern, Immobilienfirmen, Bauträgern, Versicherungen, Banken, Steuerberatern, Rechtsanwälten, Gutachtern usw. Eine persönliche Umfrage durch Verwaltungsmitarbeiter im Jahr 2001/02 unter den Wohnungsmarktteilnehmern (Vermieter, Mieterbund, Maklern, Gutachtern) und dem Amtsgericht ergab keine Notwendigkeit für einen Mietspiegel. Die laufende Haushaltskonsolidierung unserer Landeshauptstadt gebot außerdem, keine weiteren freiwilligen Gemeindeaufgaben in Angriff zu nehmen. Bis zum Spätsommer/Herbst 2007 galt deshalb als Fazit, dass Magdeburg schlichtweg keinen Mietspiegel benötigte.

2)

Der Landesrechnungshof hat in seiner Prüfung der Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007 mit dem Schwerpunkt „Prüfung der Leistungen für Unterkunft und Heizung“ nach § 22 SGB II unter der Prüffeststellung 3.1 „Festlegung der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen“ empfohlen, einen Mietspiegel zu erstellen. Der Stadtrat unterstützte mit dem Änderungsantrag zur DS 0213/07/3, Beschl.-Nr. 1573-53(IV)07, die Erstellung eines Mietspiegels, um damit eine sichere Datenbasis zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten nach SGB II zu bekommen. Das Sozial- und Wohnungsamt bat das Dezernat VI, FB 62, sich zuständigkeithalber dieser Aufgabe anzunehmen. Zunächst wurde versucht, wiederum einen Verhandlungsmietspiegel analog 1998 bei den Marktteilnehmern zu initiieren. Die Magdeburger Wohnungsunternehmen haben dieses Ansinnen der Verwaltung sehr distanziert zur Kenntnis genommen und haben daran kein Interesse bekundet.

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Sozial- und Wohnungsamt soll als zukunftsfähige Lösung eine qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB erstellt werden. Nach 2 Jahren ist dieser der Marktentwicklung anzupassen und jeweils nach 4 Jahren neu aufzustellen.

Wie bereits genannt ist im FB 62 kein Personal für diese Aufgabe vorhanden. Entsprechendes anwendungsbereites Wissen in der Mietspiegelerstellung liegt kaum vor. Es ist deshalb vorgesehen, den qualifizierten Mietspiegels durch eine dafür geeignete Institution (Universität, Hochschule, Beratungsfirma usw.) extern erstellen zu lassen. Bis zum Jahresende 2008 kann ein qualifizierter Mietspiegel vorliegen. Es ist wichtig, dass während der externen Erstellung die Verwaltung sich möglichst viel Wissen und Kompetenz aneignet, um zukünftig die weitere Bearbeitung mit „Bordmitteln“ leisten zu können. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die externe erstmalige Mietspiegelerstellung zu keiner verlorenen Investition wird, was in der angespannten Haushaltslage unserer Stadt überhaupt nicht akzeptabel wäre. Zurzeit (11.03.2008) ist der finanzielle Bedarf für die externe Erarbeitung nicht sicher bezifferbar, weil eine Preisabfrage am Markt erfolgt. Es ist aber mit Kosten zwischen 50 T€ bis 100 T€ zu rechnen. Was die Situation erschwert, ist, dass diese Kosten aus dem Verwaltungshaushalt zu begleichen wären. Ein Haushaltsansatz existiert hierfür nicht.

Eine Alternative zur externen Vergabe wird nicht gesehen. Mit „Bordmitteln“ ist diese Aufgabe bis Jahresende 2008 nicht leistbar.

Bis auf die Empfehlung des Landesrechnungshofes gibt es von keiner weiteren Seite deutliches Interesse an einem zukünftigen Magdeburger Mietspiegel. Es ist deshalb mit keiner namhaften finanziellen Unterstützung von den potentiellen Anwendern zu rechnen.

Im Stadtrat bzw. den Ausschüssen sollten auch die Fragen nach Aufwand und Nutzen eines Mietspiegels diskutiert werden, den offensichtlich in Magdeburg bisher niemand vermisst hat und der für das Aushandeln des fairen Mietzinses in der Vergangenheit nicht erforderlich war.

3)

Für einen zu erarbeitenden Mietspiegel kann die Einbeziehung des energetischen Zustandes eines Gebäudes eine sinnvolle Ergänzung sein, zumal die Vermieter ab 01.07.2008 entsprechende Energieausweise für ihre Mietgebäude erstellen müssen.

Ein qualifizierter Mietspiegel stellt jedoch die ortsübliche Miete für Neuvermietungen der vergangenen 4 Jahre dar. Ob daraus eine geldwerte Zuschlagskomponente aus den Mietverträgen in Verbindung mit den wärmetechnischen Beschaffenheitsangaben der Vermieter sinnvoll ableitbar ist, kann derzeit nicht beantwortet werden. Zunächst geht es überhaupt um die zeitnahe und kostengünstige Ersterstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

In der ersten Anpassung 2010/11 ist bei der dann vorliegenden Verwaltungserfahrung und der flächendeckenden Verfügbarkeit der wärmetechnischen Beschaffenheit der Wohnungsmietgebäude die Aufnahme dieser Komponente sinnvoll.

Fazit:

Ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB) wird bis Jahresende 2008 durch eine externe Institution für die Landeshauptstadt Magdeburg erstellt. Die Aufnahme des Gebäudemerkmales „wärmetechnische Beschaffenheit“ wird erstmalig in der Mietspiegelanpassung 2010/11 berücksichtigt und so eine Weiterentwicklung zum ökologischen Mietspiegel vollzogen.

Marx