

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/195/2012/I-OB
Einreicher:	Der Oberbürgermeister

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.08.2012				
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	12.09.2012				
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	öffentlich	18.09.2012				
Stadtrat	öffentlich	26.09.2012				

Titel:

Erstellung eines Mietspiegel für die Stadt Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Für die Erhebung wird gemäß § 4 i.V.m. § 6 StatG-LSA festgelegt:

1. Art und Zweck der Erhebung

Die Stadt Dessau-Roßlau führt Befragungen bei Mietern und Vermietern zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau durch. Zweck der Erhebungen ist es, einen Mietspiegel entsprechend § 558d BGB zu erstellen. Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt gemäß § 7 Abs.1 StatG-LSA durch die Kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau.

2. Erhebungseinheiten und Stichprobenauswahl

- (1) Erhebungseinheiten sind Wohnungen. Im Rahmen der Erstellung/Fortschreibung des Mietspiegels werden Daten zu den Wohnungen entweder als Vollerhebung oder als Stichprobe erhoben.
- (2) Die zu befragenden Personen werden auf der Grundlage des Einwohnermelderegisters unter den Einwohnern mit Hauptwohnsitz in der Stadt Dessau-Roßlau, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, bestimmt. Die ausgewählten Personen können die Auskunftserteilung einem anderen Angehörigen des Haushaltes oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen.
- (3) Anstelle der Bewohner können auch die jeweiligen Vermieter befragt werden.

3. Erhebungsmerkmale

(1) Es können folgende Erhebungsmerkmale erfragt werden:

a) zur unmittelbaren Wohnumgebung (für die Beurteilung der Wohnlage):

- Art der Bebauung
- überwiegende Geschoss-Anzahl der Nachbargebäude
- Verkehrsaufkommen
- Belastungen durch Industrie und Gewerbe
- Erreichbarkeit von ausgewählten Einrichtungen der Infrastruktur

b) zum Gebäude:

- Bauweise
- Gebäudemerkmale
- Gebäudetyp
- Baualtersgruppe des Wohngebäudes
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Gebäude

c) zur Wohnung:

- Lage der Wohnung im Gebäude
- Wohnungstyp
- Fläche der Wohnung in qm
- Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm
- Heizungsart
- Art der Warmwasserversorgung
- Sanitärausstattung (Bad, WC)
- Küchenausstattung
- Fußbodenbelag in den Wohnräumen
- Kabelanschluss, Gemeinschaftsantenne
- Türsprechanlage
- verfügbare Nebenräume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen:
 - Balkon, Loggia, Terrasse
 - Dachterrasse, Wintergarten
 - Keller, Fahrradkeller, Boden, Gewerberäume, Abstellräume
 - Wascheinrichtung, Waschküche, Trockenraum, Trockenplatz
 - Personenaufzug
 - Garage oder Stellplatz
 - Hausgarten
 - Spielplatz
- weitere vom Vermieter fest installierte Einrichtungen in der Wohnung

d) zum Mietverhältnis:

- Nettokaltmiete inkl. Umlagen - Modernisierungskosten
- Betriebs- und Nebenkosten

e) zu Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungen in Bezug auf

- Heizung und Warmwasserversorgung
- Bad- und Sanitärbereich
- Wasserinstallation
- Elektroinstallation
- Fenster
- Fassade
- Dach

- Fußboden
- Fliesenarbeiten
- Personenaufzug
- Lüftungsanlage
- Türen und Schlösser, Türsprechanlage
- Balkon, Loggia, Terrasse
- Dachterrasse, Wintergarten
- andere Räume außerhalb der Wohnung
- Zuschnitt der Wohnung
- Außenanlagen.

(2) Merkmale, deren Erhebung sich aufgrund der Erfahrungen bei der Erstellung der Mietspiegel im Verlauf der Zeit als nicht erforderlich erweist, werden aus dem Erhebungsprogramm gestrichen.

4. Hilfsmerkmale

(1) Hilfsmerkmale sind Name und Anschrift des Befragten und die Fragebogennummer. Sie werden von den Erhebungsmerkmalen getrennt gespeichert und unverzüglich gelöscht, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

(2) Als weitere Hilfsmerkmale werden zur Feststellung der Mietspiegel-Relevanz erhoben:

- Wohnungsnutzung als Untermieter oder Eigentümer
- von anderen Mietparteien mitgenutzte Wohnung
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung
- möbliert oder teilmöbliert gemietete Wohnung
- Mietermäßigung aus besonderem Grund
- Heime
- Wohnung mit Mietpreisbindung aufgrund des Einsatzes von Fördermitteln
- Mietbeginn
- letzte Mietänderung.

Wird das Vorliegen eines der unter Absatz 2, Anstrich 1 bis 6 befindlichen Merkmale bejaht, so werden keine weiteren Merkmale erhoben.

Liegt nicht zumindest eines der unter Absatz 2, Anstrich 7 und 8 genannten Daten innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren vor dem für die Erhebung verbindlichen Stichtag, so werden keine weiteren Merkmale erhoben.

5. Art und Weise der Erhebung, Periodizität

(1) Die Erhebungen können durch die Kommunale Statistikstelle

- postalisch
- telefonisch
- als Befragungen mit Interviewern (Erhebungsbeauftragten) durchgeführt werden.

(2) Der Oberbürgermeister kann Dritte als Auftragnehmer mit der Befragung, der Codierung und Erfassung der Antworten sowie der Datenauswertung beauftragen.

(3) Die Auskunftserteilung erfolgt freiwillig.

(4) Die nach Pkt. 2 Absatz 3 zu erhebenden Daten können der Kommunalen Statistikstelle in elektronischer Form übergeben werden. Sie dürfen keine Angaben über die Identität der Mieter enthalten.

- (5) Die Periodizität sowie die Art und Weise der Anpassung ist in § 558d Absatz 2 BGB festgelegt.

6. Erhebungsbeauftragte

- (1) Die Erhebungsbeauftragten sind gemäß § 9 StatG-LSA auszuwählen und auf die Wahrung des Statistikgeheimnisses gemäß § 14 StatG-LSA schriftlich zu verpflichten.
- (2) Sie sind auch zur Geheimhaltung solcher Erkenntnisse zu verpflichten, die sie bei ihrer Tätigkeit gewonnen haben. Die Verpflichtung gilt auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit. Darüber hinaus sind sie über ihre Rechte und Pflichten zu belehren.
- (3) Die Erhebungsbeauftragten sind den Weisungen der Kommunalen Statistikstelle unterstellt.
- (4) Sie haben sich bei ihrer Tätigkeit durch einen erhebungsbezogenen Ausweis auszuweisen.
- (5) Die Kommunale Statistikstelle wirkt bei der Bestellung der Erhebungsbeauftragten mit. Das trifft auch für den Fall nach Nr. 5 Abs. 2 zu.

7. Geheimhaltung

- (1) Im Falle des § 5 Absatz 2 sind sämtliche Personen, die auf Seiten des Auftragnehmers an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, der Stadt Dessau-Roßlau vorher namentlich zu melden und von dieser im Sinne des § 11 Abs. 4 Strafgesetzbuch förmlich zu verpflichten.
- (2) Der Auftragnehmer ist dazu zu verpflichten, Einzelangaben unter Beachtung der gebotenen Geheimhaltung an die Kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau zu übermitteln und die bei ihm verbleibenden Einzeldaten zu löschen, sobald er sie für die Auftragserfüllung nicht mehr benötigt.

8. Zweckbindung

Die Verwendung der aus den Erhebungen gewonnenen Daten ist ausschließlich zur Erstellung der Mietspiegel zulässig.

9. Veröffentlichung

Die Erstellung des Mietspiegels wird öffentlich bekannt gemacht. Der Mietspiegel selbst wird in Druckform gegen Kostenerstattung lt. Verwaltungskostensatzung der Stadt Dessau-Roßlau abgegeben.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	

Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Abfluss der Geldmittel und Folgekosten:

2012 - 70.000 EUR

2013 - 0 EUR

2014 - 0 EUR (als Fortschreibungskriterium keine Stichprobe - sondern Anpassung ,
anhand der Preisindizes des Statistischen Bundesamtes)

2015 - 0 EUR

2016 - 70.000 EUR bzw. tatsächliche Kosten von 2012 zzgl.
Inflationsausgleich/Marktanpassung

Bereitstellung 2012 durch eine außerplanmäßige Ausgabe bei der HHST:

62000.60000 Mietspiegel

in Höhe von 70 TEUR.

Deckung aus Wenigerausgaben bei der HHST: 48200.69100 – Grundsicherung SGB
II – Kosten der Unterkunft in Höhe von 70 TEUR

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete für Wohnraum in einer Gemeinde.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Mietspiegel können daneben auch bei Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben.

Außerdem können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

Grundlage für die Erstellung eines Mietspiegels sind §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Mit dem Mietspiegel soll ein rechtssicheres Instrument geschaffen werden, um die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Empfänger von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII zuverlässig zu bestimmen.

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Zur Bestimmung der angemessenen Miete soll grundsätzlich auf den jeweils aktuellen gültigen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Es wurde eine Arbeitsgruppe Mietspiegel mit folgenden Mitgliedern gebildet:

- Dessauer Wohnungsgesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft Dessau e.G.
- Wohnungsverein Dessau e.G.
- Roßlauer Wohnungsgenossenschaft e.G.
- Haus&Grund Dessau
- Mieterverein Dessau
- Stadt Dessau-Roßlau

Die Mitglieder der AG haben an der Erstellung der BV mitgewirkt.

Von den vier Wohnungsunternehmen wurde dargelegt, dass für sie ein Mietspiegel nicht zwingend erforderlich ist. Für ihre Erfordernisse reicht die Heranziehung von Vergleichsmieten aus, ggf. werden Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben. Aus diesem Grund werden sie sich nicht an der Finanzierung für die Erstellung eines Mietspiegels beteiligen.

Einer Mitarbeit in der Arbeitsgruppe steht aber nichts entgegen.

Um bei der Anwendung des Mietspiegels entsprechende Rechtsicherheit zu haben, wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen, um dem zu entsprechen, wird die Erstellung an Dritte vergeben (dieses ist möglich gemäß § 17 StatG-LSA).

Bei der Erstellung des Mietspiegels werden Daten sowohl von Mietern als auch von Vermietern erhoben. Die Vertreter der Wohnungsunternehmen haben die Lieferung von notwendigen Daten zugesagt.

Die Auskunftserteilung nach Pkt. 5 (3) ist freiwillig. Demnach bedarf die Erhebung gemäß § 6 StatG-LSA eines Beschlusses der Stadträte. Eine Regelung per Satzung wäre nur im Falle einer Auskunftspflicht erforderlich.

Recherchen in anderen Städten zufolge ist dabei mit Kosten von ca. 70.000 € zu rechnen.

Durch einen rechtssicheren qualifizierten Mietspiegel werden sich anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren bezüglich der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft verringern.

Daher werden aus der HH-Stelle 48200.69100 – Grundsicherung SGB II – Kosten der Unterkunft die benötigten Finanzmittel bereitgestellt.

Kosten/Nutzen

Eingeschätzt wird, dass in 20% der Widerspruchsverfahren derzeit eine anwaltliche Vertretung erfolgt (monatlich 10 Fälle) und außergerichtliche Kosten in Höhe von ca. 30.000 Euro jährlich aus dem Verwaltungskostenbudget des JC Dessau anfallen.

Darüber hinaus sind 120 Fälle vor den Sozialgerichten anhängig, die anwaltliche Prozessvertretungskosten in Höhe von 52.000 Euro verursachen. Somit könnten künftig bis zu 82.000 Euro an Verwaltungskosten des Jobcenters für Anwaltliche Prozessvertretungen eingespart werden.

An diesen Kosten ist die Stadt Dessau-Roßlau mit einem Anteil von 15,2% beteiligt.

Ein weiterer erheblicher Einspareffekt entsteht voraussichtlich bei den Kosten der Unterkunft nach dem SGB II. Auf Grund der derzeitigen Rechtslage werden bei unangemessenen Unterkunftsstellen Kosten bis zur Höhe der Wohngeldtabellenwerte nach § 12 Wohngeldgesetz übernommen. Dies führt zu einer monatlichen Mehrbelastung von bis zu 100 T€ gegenüber den bisherigen Angemessenheitswerten (Ermittlung des Amtes für Soziales und Integration), die bei Vorlage eines aktuellen Mietspiegels und daraus abgeleiteter gerichtsbeständiger Angemessenheitswerte entfallen.

Gemäß § 558d Absatz 2 BGB ist der Mietspiegel aller zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel. Er kann aber weiterhin als einfacher Mietspiegel verwendet werden.