

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2010/1406-R5	
Federführend: Referat 5	Status: öffentlich	
Beteiligt: 34 Wohnungs- und Versicherungsamt	Aktenzeichen: Datum: 28.10.2010 Referent: Haupt Ralf Amtsleiter: Weber Christine Sachbearbeiter: Weber Christine	
"Mietspiegel für die Stadt Bamberg; Empfehlung aus der Bürgerversammlung Wortmeldung von Herrn Albin Einwag"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2010	Stadtentwicklungssenat	Empfehlung

I. Sitzungsvortrag:

Die Verwaltung hat mit dem in Anlage 1 beigefügten Sitzungsvortrag den Stadtentwicklungssenat am 14.07.2010 über den Sachstand bezüglich der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kenntnis gesetzt.

Der Senat hat dann beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, welche Auswirkungen das BGH-Urteil vom 16.06.2010 auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels hat sowie zu prüfen, ob mit den Umlandgemeinden eine Kooperation bei der Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels angestrebt werden kann.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde die Empfehlung von Herrn Alwin Einwag, Ignaz-Wolf-Straße 1, 96050 Bamberg, wonach die Stadt Bamberg beauftragt wird, einen neuen, einfachen Mietspiegel zu erstellen, mehrheitlich angenommen.

Hinsichtlich der Beschlüsse des Stadtentwicklungssenates vom 14.07.2010 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Auswirkungen das BGH-Urteil vom 16.06.2010 auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels hat.

Das BGH-Urteil vom 16.06.2010 sagt u.a. aus, dass bei Rechtsstreitigkeiten der Richter auch eine Mieterhöhung, die aufgrund eines einfachen Mietspiegels erfolgte, anerkennen kann. Wichtig ist dabei, dass der einfache Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergibt. Wenn der Mietspiegel gemeinsam von der Gemeinde mit den örtlichen Interessensverbänden (Mieter-/ Haus- und Grundbesitzervereine) erstellt wurde, spricht alles dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet.

Der jetzige Mietspiegel der Stadt Bamberg ist wie zuvor beschrieben erstellt worden. Die Stadt Bamberg könnte sich wieder dazu entschließen, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen. Die Kosten für diesen sind wesentlich geringer, als mit der energetisch-ökologischen Komponente. Die Voraussetzungen hierfür sind eine Arbeitsgruppe unter sachkundiger Leitung. Die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels im Jahr 1990 beliefen sich auf ca. 50.000DM. Die hauptsächliche Arbeit leistete damals eine ABM-Kraft. Hierfür erhielt die Stadt Bamberg einen Kostenersatz von ca. 25.000DM vom Arbeitsamt. Zu den verbleibenden Kosten von 25.000DM kamen noch die nicht bezifferbaren Zeitaufwendungen übriger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnungsamtes hinzu.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass eine Mietspiegelpflicht nach der Rechtslage nicht besteht. § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB ist lediglich als Soll-Vorschrift ausgestaltet (Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist).

Zu 2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob mit den Umlandgemeinden eine Kooperation bei der Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels angestrebt werden kann.

Gemäß § 558c Abs. 2 BGB können Mietspiegel für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Dies gilt sowohl für den „einfachen“ als auch für den „qualifizierten“ Mietspiegel.

Es erfolgte eine telefonische Rücksprache mit Herrn Dr. Möller. Herr Dr. Möller hat im Jahr 2006 für das Pestel Institut den „Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der möglichen militärischen Konversion – Wohnraumversorgungskonzept – für die Stadt Bamberg bis 2020“ erstellt. Zu einem gemeinsamen Mietspiegel mit Umlandgemeinden erklärte er folgendes:

„Es ist ihm kein gleich gelagerter Fall eines gemeinsamen Mietspiegels von Stadt und Landkreisgemeinden bekannt. Er sieht in der Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels auch keinerlei Nutzen, insbesondere wenn man den erheblichen zusätzlichen Kostenaufwand für die Feststellung völlig differenzierter Strukturdaten und der unterschiedlichen Mietpreise berücksichtigt. Gerade bei der Erstellung eines Mietspiegels sollen die Daten ja wohl möglichst individuell für ein örtlich abgegrenztes Gebiet dargestellt werden.“

Sinnvoll ist ein gemeinsamer Mietspiegel nur dann, wenn ein vergleichbarer oder gleicher Wohnungsmarkt vorhanden ist. Dies kann dann der Fall sei, wenn eine Stadtrandgemeinde mit der Stadt auch flächenbezogen zusammen gewachsen ist.

Es wird auch noch darauf hingewiesen, dass die Umlandgemeinden wie Hallstadt, Stegaurach, Memmelsdorf, Gundelsheim usw. bereits seit Jahrzehnten den Bamberger Mietspiegel für ihre Gemeinden benutzen. Es erfolgen dann lediglich prozentuale Abschläge von den Bamberger Vergleichsmieten. Die Nutzung des Bamberger Mietspiegels erfolgte natürlich kostenlos.

Soweit der Empfehlung aus der Bürgerversammlung Folge geleistet werden soll (Erstellung eines einfachen neuen Mietspiegels) würden Kosten von zirka 30.000 - 40.000 Euro anfallen (siehe gesonderte Stellungnahme des Finanzreferates unter III).

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Sitzungsvortrag hat zur Kenntnis gedient.
2. **Die Empfehlung aus der Bürgerversammlung vom 12.10.2010 ist hiermit nach den Vorschriften der Bayerischen Gemeindeordnung erledigt.**

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
X	4.	Kosten im Haushaltsjahr 2011 zirka 30.000 – 40.000 Euro.

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Für die Erstellung eines neuen Mietspiegels sind im Haushaltsentwurf 2011 nach aktuellem Stand keine Mittel vorgesehen.

Da aus dem Sitzungsvortrag hervorgeht, dass es keine Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels gibt, handelt es sich um eine rein freiwillige Leistung der Stadt Bamberg. Eine Ausweitung dieser Leistungen **widerspricht** aber der vom Stadtrat am 27.10.2010 beschlossenen Fortführung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes. Hier wurde der Erhalt der **bisherigen** freiwilligen Leistungen auf dem Niveau der Ansätze des Haushaltsjahres 2010 festgeschrieben. Für eine Ausweitung der rein freiwilligen Leistungen besteht deshalb **kein** Raum.

Dies würde auch den Auflagen der Regierung von Oberfranken anlässlich der Genehmigung des Haushaltes 2010 **widersprechen**. So fordert die Rechtsaufsichtsbehörde, „*die Konsolidierungsmaßnahmen im Verwaltungshaushalt mit Nachdruck fortzusetzen. Hierzu ist das bereits vorgelegte Haushaltskonsolidierungskonzept bis auf weiteres fortzuführen*“.

Aktuell zeigt sich im Haushaltsentwurf 2011 noch eine Deckungslücke von 10,9 Mio. € im Verwaltungshaushalt, so dass eine Bereitstellung von Haushaltsmitteln nur durch Kürzung anderer freiwilliger Leistungen möglich ist.

Da aber für die Stadt Bamberg kein Nutzen in der Erstellung eines neuen Mietspiegels erkennbar ist, besteht **keine** Möglichkeit, die Empfehlung aus der Bürgerversammlung finanziell und haushaltsrechtlich umzusetzen. Sie ist deshalb **abzulehnen**.

Bamberg, 28.10.2010
Finanzreferat

Bertram Felix
Berufsm. Stadtrat

Amt 20

Peter Distler

Anlage/n:

Sitzungsvortrag vom 29.06.2010 mit Aufstellung über die verschiedenen Angebote.

Verteiler:

Referat 1 – Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke

Mitglieder des Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz

Amt 10 – Sitzungsdienst

Referat 5 / Amt 34

Presse

Ralf Haupt
Berufsm. Stadtrat