Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2017/1328-15**
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversions-management Beteiligt: Referat 2 Referat 5 50 Amt für soziale Angelegenheiten	Status: Aktenzeichen: Datum: Referent:	öffentlich 16.11.2017 Hinterstein Christian

Qualifizierter Mietspiegel und Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im SGB XII und SGB II (Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) für die Stadt Bamberg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.11.2017	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 den qualifizierten Mietspiegel und die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im SGB XII und SGB II (Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) für die Stadt Bamberg beschlossen. Dieser Mietspiegel wurde zum Stand 01.07.2015 mittels Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Die Fortschreibung trat am 01.01.2016 in Kraft. Die Stadt Bamberg verfügt daher bis zum 31.12.2017 über einen qualifizierten Mietspiegel. Eine erneute Fortschreibung ist nicht zulässig, nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen (vgl. § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB). Um weiterhin über einen qualifizierten Mietspiegel zu verfügen, war eine Neuaufstellung erforderlich. Parallel dazu war auch das bestehende schlüssige Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zur Gewährung der Kosten der Unterkunft fortzuschreiben. Daher hat der Konversionssenat in seiner Sitzung am 14.02.2017 die Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels und die Fortschreibung des sog. schlüssigen Konzeptes sowie die entsprechende Auftragsvergabe an die Firma ALP, Hamburg, beschlossen. Der Auftrag wurde mit Schreiben vom 22.02.2017 erteilt.

Inhaltlich wurde, wie bei der Erstellung des Mietspiegels 2014, der Arbeitskreis qualifizierter Mietspiegel auch bei der Erstellung des neuen Mietspiegels intensiv eingebunden. In insgesamt drei Sitzungen und einem Einzelabstimmungsgespräch mit den Vertretern des Arbeitskreises Mietspiegel wurden die Inhalte und der Verfahrensablauf sowie der durch die Firma ALP vorgelegte Entwurf des Mietspiegels einschließlich eines Punktesystems zur Einordnung der Wohnungen intensiv erörtert.

Mit Schreiben vom 24.10.2017 sowie E-Mail vom 26.10.2017 hat der Vermietervertreter (Haus&Grund Bamberg) dem Entwurf des Mietspiegels zugestimmt (siehe Anlage 1 und 2). Die Zustimmung vom Mieterbund steht noch aus.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Tabellendarstellung für den neuen Mietspiegel:

Mietspiegel Bamberg 2018

Der Mietspiegel 2018 gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.01.2018 in der Stadt Bamberg. Er ist gemäß § 558d BGB qualifiziert.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m²							
Baujahrsklasse/ Bezugsfertigkeit		**Bis 1918**	**1919 bis 1949**	**1950 bis 1977**	**1978 bis 1994**	**1995 bis 2009**	**2010 bis 2017**
Wohnfläche		**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
bis unter 41 m²	**1**	8,75* 6,67 - 11,34	6,67* 5,89 - 9,74	6,50* 5,50 - 8,64	9,88* 7,72 - 12,37		
41 m² bis unter 66 m²	**2**	7,50 5,14 - 10,00	6,00 5,06 - 6,86	5,98 5,05 - 6,61	7,48* 5,76 - 8,67	7,61* 5,44 - 8,79	9,99* 7,02 - 10,18
66 m² bis unter 90 m²	**3**	6,59 5,38 - 8,10	6,42 4,90 - 7,58	6,05 5,14 - 7,24	6,35* 5,25 - 7,15	7,01 5,92 - 8,03	8,84* 6,36 - 10,52
ab 90 m²	**4**	6,82 4,87 - 8,40	7,14* 5,92 - 8,61	6,14 5,10 - 8,17	6,28* 5,38 - 7,44	7,06* 6,21 - 8,65	8,81 6,93 - 10,76

Für jedes Feld ist jeweils der Mittelwert (Median) und die 2/3-Spanne für Wohnungen mit Bad und WC angegeben. Für die Felder E1 und F1 können aufgrund der zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Bei den mit * gekennzeichneten Feldern liegen weniger als 30 Fälle vor: Hier ist die Aussagekraft eingeschränkt, es sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel, nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels):

Pluspunkte:

- Modernisierung der Wohnung nach 2009:
  - Wärmedämmung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch (alle Fenster) oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
  - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
  - Erneuerung der Elektroinstallationen
  - Erneuerung der Fußböden
  - Einbau eines Schallschutzes (z. B. Trittschallschutz)
  - Veränderung des Grundrisses

Wenn mindestens 2 Maßnahmen in vor 2010 fertiggestellten Wohnungen durchgeführt wurden: +2

- Aufzug vorhanden in Gebäuden mit 5 und weniger Geschossen +2
- Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) +2
- Schallschutzfenster vorhanden +1
- Bad und WC getrennt oder/und zusätzliches WC in der Wohnung +1
- Garten (Alleinige Nutzung durch die Mieterin/den Mieter oder Mitnutzung mit anderen Parteien) +1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Sonstige positive Bemerkungen (Abrundung) +1 bis +3

Minuspunkte:

- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand -3
- Weder Balkon noch Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden -1
- Keine Gegensprechanlage mit Türöffner -1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt) nur ausreichend bis mangelhaft -1
- Hoher Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) -1
- Schlechter Zustand der Fenster -1
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall -1
- Dachschrägen in der Wohnung vorhanden -1
- Sonstige negative Bemerkungen (Abrundung) -1 bis -3

Plus- und Minuspunkte sind zu summieren. Die durchschnittliche Anzahl von Punkten für freifinanzierte Bamberger Mietwohnungen nach der Bewertungsliste liegt zwischen 1 und 2 Punkten. Auf dieser Basis erfolgt die Einteilung der Mietspiegelspanne in 4 Bereiche:

-1 und weniger Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

0 bis 1 Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

2 bis 3 Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

4 und mehr Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

Gegenüber dem Referenzjahr 2014 ergibt sich mit dem neuen Mietspiegel 2018 somit eine Erhöhung der durchschnittlichen Miete von 10 Prozent. Diese steigt nun durchschnittlich von 5,98 € aus dem Jahr 2014 auf nun 6,58 € im Jahr 2018, wobei die Änderungen in den einzelnen Klassen unterschiedlich ausgeprägt sind. Steigerungen in einzelnen Klassen stehen Reduzierungen in anderen gegenüber.

Herr Dr. Promann von der Firma ALP wird Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und Ergebnis in der Stadtratssitzung anhand einer Power-Point-Präsentation erläutern und für Fragen zur Verfügung stellen.

Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in mehreren Entscheidungen, basierend auf dem grundlegenden Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS18/09 R. u. a. die Mindestgrundsätze eines „schlüssigen Konzeptes" zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen im SGB II (SGB XII) festgeschrieben.

Aufgrund des bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erhobenen Datenmaterials ermittelte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH anhand der Grundsätze des sog. „schlüssige Konzeptes" die Angemessenheitsgrenzen der KdU für den Bereich der Stadt Bamberg.

Dabei wurden auch die Vorgaben des BayStMAS im Rundschreiben vom 02.08.2016 „Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und Erstellen eines schlüssigen Konzeptes“ beachtet.

Das Ergebnis ist die Bruttokaltmiete (d.h. Miete + Betriebskosten ohne Heizung) pro qm, gebildet für jede der 6 Wohnungsgrößenklassen durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Es errechnen sich daraus die folgenden abstrakten Richtwerte:

Wohnungsgröße	Ange.grenze 2014	Ange.grenze 2016*	**Ange.grenze ab 2018**	Erhöhung zu Ange.grenze 2014
1 Pers./50 qm	346 €	350 €	**389 €**	43 € (12,4 %)
2 Pers./65 qm	428 €	433 €	**471 €**	43 € (10,0 %)
3 Pers./75 qm	492 €	497 €	**533 €**	41 € (8,3 %)
4 Pers./90 qm	571 €	577 €	**647 €**	76 € (13,3 %)
5 Pers./105 qm	663 €	670 €	**751 €**	88 € (13,3 %)
Jede weitere Pers.	98 €	99 €	**117 €**	19 € (19,3 %)

* Angemessenheitsgrenze 2016 ist mittels Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Stand 01.07.2015) durch den Konversionssenat am 28.10.2015 und Beschluss des Stadtrates der Stadt Bamberg am 25.11.2015 erfolgt.

Der Vertreter des ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wird auch hierzu Einzelheiten in der Sitzung mündlich vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung und den mündlichen Vortrag der Firma ALP zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat beschließt den qualifizierten Mietspiegel in der vorgelegten Form.

3. Der Stadtrat beschließt die Anwendung der in der Tabelle (Spalte 4) genannten Referenzmieten als Angemessenheitsgrenzen der KdU im Bereich der Stadt Bamberg für das SGB II und SGB XII ab 01.01.2018.

4. Die Verwaltung wird mit dem haushaltsrechtlichen Vollzug beauftragt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	**2.**	Kosten in Höhe von 412.111 € für die Deckung im Haushaltsjahr 2018 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:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

Anlage/n:

Anlage 1: Zustimmung Haus&Grund zum Mietspiegel 24.10.2017

Anlage 2: Erneute Zustimmung Haus&Grund zum Mietspiegel 26.10.2017

Verteiler:

Ref. 2 – zur Kenntnis

Ref. 5- zur Kenntnis

Amt 50 – zur Kenntnis

Haus & Grund®
Bamberg e.V.

Haus- und Grundbesitzerverein
Bamberg und Umgebung e.V.

Kleberstraße 24c
96047 Bamberg
Tel.: (0951) 26112
Fax: (0951) 23654
E-Mail: hug-Bamberg@t-online.de
www.haus-und-grund-bamberg.de

Gläubiger-Identifikations-Nr.:
DE 72ZZZ00000243792

Steuernummer
207/109/00052

Haus & Grund Bamberg e.V. · Kleberstraße 24c · 96047 Bamberg

Herrn
Dr. Thomas Goller
Strategische Entwicklung und
Konversionsmanagement
Maximiliansplatz 3

96047 Bamberg

Bamberg, 24.10.2017

AMT 15
Eing.: 25. Okt. 2017
☐ Rücksprache
KONV | WOHN | VORZ

Betreff: Mietspiegel Bamberg 2018

Sehr geehrter Herr Dr. Goller,

ich nehme Bezug auf Ihre Mail vom 11.10.2017 und den zugeleiteten Entwurf der Mietspiegeltabelle nebst Bewertungsliste, sowie das am 16.10.17 geführte Telefongespräch mit Ihnen.

Nach eingehender Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht von Haus & Grund Bamberg keine Einwände gegen den geplanten Mietspiegel einschließlich der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung bestehen.

Aus unserer Sicht sollte jedoch Haus & Grund Bamberg e.V. als Ansprechpartner, ohne direkte Nennung einer Person, wie folgt angegeben werden:

Ansprechpartner bei Haus & Grund Bamberg e.V.:
Geschäftsstelle Kleberstraße 24 c, 96047 Bamberg
Telefon: 0951/26112
Fax: 0951/23654
eMail: hug-Bamberg@t-online.de

Ich hoffe, der Entwurf des Mietspiegels kann damit dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden, um pünktlich zum 01.01.2018 in Kraft treten zu können.

Mit freundlichem Gruß

RAin Martina Bauernschmitt
2. Vorsitzende, Geschäftsführerin

Goller Dr., Thomas

Von: Haus und Grund Bamberg e. V. <hug-bamberg@t-online.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Oktober 2017 12:07
An: Goller Dr., Thomas
Betreff: AW: Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Dr. Goller,

auch wir von Haus & Grund Bamberg können uns diesem Vorschlag uneingeschränkt anschließen.

Damit dürfte nun dem neuen Mietspiegel nichts mehr im Wege stehen.

Mit freundlichen Grüßen
RAin Martina Bauernschmitt
2.Vorsitzende, Geschäftsführerin

Haus & Grund
Bamberg e.V.

Haus & Grund Bamberg e.V.
Kleberstraße 24 c
96047 Bamberg
Tel.: (0951) 26 112
E-Mail: hug-bamberg@t-online.de