

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2014/0834-15
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	10.04.2014
		Referent:	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	
30.04.2014	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

1. Der Mietspiegel der Stadt Bamberg datiert aus dem Jahr 2002. Um wieder einen rechtsgültigen Mietspiegel zu erhalten hat der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung am 27.06.2012 den Beschluss bekräftigt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bamberg erstellen zu lassen. Für die Erstellung durch ein entsprechendes Institut wurden im Haushalt 2012 Mittel in Höhe von 150.000 Euro bereitgestellt und in die Haushaltsjahre 2013 sowie 2014 übertragen.

Nach verwaltungsinterner Abstimmung der Ausschreibung und Umsetzung der erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen wurden im Oktober 2012 im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung sechs Büros zur Abgabe eines Angebotes zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mit grundsicherungsrelevantem Bestandteil aufgefordert.

Gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Vereinfacht ausgedrückt, handelt es sich bei einem Mietspiegel um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Das Hauptanwendungsfeld für den Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren nach BGB, in welchem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete unter Berücksichtigung von vorgegebenen Regelungen verlangen kann. Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen, auch zur Vermeidung von Mietpreisübererhöhungen nach Wirtschaftsstrafgesetz, eine Orientierungshilfe darstellen.

2. In der Sitzung des Finanzsenates am 16.04.2013 wurde über das Verfahren zur Vergabe des qualifizierten Mietspiegels mit grundsicherungsrelevantem Bestandteil (Kosten der Unterkunft) für die Stadt Bamberg berichtet und beschlossen, dass die Firma GEWOS mit deren Erstellung beauftragt werden soll. Der schriftliche Auftrag wurde mit Schreiben vom 05.04.2013 erteilt.

3. Um externen Sachverstand einzubeziehen und die lokalen Akteure einzubinden wurde parallel ein Arbeitskreis „Qualifizierter Mietspiegel“, besetzt mit Vertretern aus den Bereichen Wohnungswirtschaft (Stadtbau GmbH, Baugenossenschaft für Stadt- und Landkreis Bamberg e.G., Joseph-Stiftung) Eigentümer/Vermieter (Haus und Grund Bamberg), Mieter (Mieterverein) sowie Verwaltung, gebildet, der das Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels inhaltlich begleitet hat sowie an der Festlegung bestimmter Kriterien maßgeblich beteiligt war. Der Arbeitskreis Mietspiegel tagte insgesamt sechsmal.

4. In der sechsten Sitzung des Arbeitskreises am 02.04.2014 stellte GEWOS dem Arbeitskreis Mietspiegel die Methodik zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bamberg vor. Inhaltlich wurde dabei insbesondere die Methodenwahl zwischen arithmetischem Mittel oder Median ausführlich erörtert. Im Ergebnis billigte der Arbeitskreis Mietspiegel die Medianbetrachtung im Rahmen der Analyse der Mietpreisspannen. Nach der Zustimmung zur Methodik wurde dem Arbeitskreis die Werte des Mietspiegels in Tabellenform vorgestellt.

Das ebenfalls vorgestellte Punktesystem zur Bewertung der Wohnungsqualität wurde diskutiert und in der Sitzung weiter ausgearbeitet. Das gewählte Punktesystem wurde im Ergebnis einvernehmlich festgelegt.

5. Im Ergebnis ergibt sich folgende Tabellendarstellung:

Mietspiegel 2013 der Stadt Bamberg

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.

Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre "Bamberger Mietspiegel 2013" genau beachtet werden.

(Erhebungsstand: 01.07.2013)

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)						
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		Bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1994	1995 bis 2013	
Wohnfläche		A	B	C	D	
20 bis unter 41 m ²	1	Mittelwert	7,60	5,70	8,21	
		Spanne	6,16 - 9,68	5,20 - 7,31	6,67 - 10,13	
		Anzahl	20*	10*	13*	
41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert	5,57	6,00	6,04	7,37
		Spanne	4,51 - 6,68	4,87 - 6,93	5,16 - 7,19	6,03 - 8,48
		Anzahl				26*
66 m ² bis unter 90 m ²	3	Mittelwert	5,68	5,51	5,94	6,86
		Spanne	4,63 - 7,09	4,84 - 6,41	5,24 - 7,04	5,68 - 8,33
		Anzahl				
ab 90 m ²	4	Mittelwert	5,88	5,28	5,73	7,55
		Spanne	4,75 - 7,17	4,53 - 6,46	4,23 - 6,77	6,25 - 8,65
		Anzahl				

Beim Feld D1 konnte aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbare Aussage getroffen werden.
 * Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Bewertungsliste Mietspiegel Bamberg 2013

Pluspunkte

- Modernisierung der Wohnung nach 2001:
 - Sanitäreinrichtung modernisiert
 - Grundriss verbessert
 - Schallschutz eingebaut
 - Elektroinstallation erneuert
 - Wärmedämmende Maßnahmen
- Wenn mindestens 2 Maßnahmen durchgeführt wurden: +2
- Aufzug in Gebäuden mit 5 und weniger Stockwerken +2
- Einbauküche +1
- Schallschutzfenster +1
- Bad und WC getrennt oder zweites WC +1
- Rollläden vorhanden +1
- Trockenraum +1
- Garten (Gartenbenutzung) +1
- Freizeiteinrichtungen (allgemein zugänglich, z.B. Bad / Sportanlagen) innerhalb von 5 Minuten erreichbar +1
- Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen) innerhalb von 5 Minuten erreichbar +1
- Sonstige positive Bemerkungen (Abrundung) +1 bis +3

Minuspunkte

- Einzelöfen oder Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand -3
- Keine zentrale Warmwasserversorgung -2
- Kein Balkon/keine Loggia/keine Terrasse -2
- Gebäude mit mehr als 7 Stockwerken -1
- Keine Gegensprechanlage -1
- Mindestens ein gefangener Raum -1
- Kein Keller- oder Bodenraum -1

- Grünanlage/Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) mehr als 1 km entfernt -1
- Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw. -1
- Beeinträchtigungen durch Lärm (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) -1
- Schlechter Zustand der Fenster -1
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall -1
- Sonstige negative Bemerkungen (Abrundung) -1 bis -3

Summenbildung auf Basis der einzelnen Punkte

Einteilung der Mietspiegelspanne in 4 Bereiche:

-3 und weniger Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

-2 bis -1 Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

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

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

Ein Vertreter der Fa. GEWOS wird das Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels in der Stadtratssitzung anhand einer Power-Point-Präsentation näher erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

6. 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 konnte das Institut GEWOS unter Anwendung dieser Grundsätze das „schlüssige Konzept“ aufsetzen und so die Angemessenheitsgrenzen der KdU für den Bereich der Stadt Bamberg ermitteln. Die Vorgaben des BayStMAS im Rundschreiben vom 20.11.2013 bzw. 07.04.2014 wurden beachtet.

Auch zum KdU-Verfahren wird der Vertreter des Instituts GEWOS Einzelheiten in der Sitzung mündlich vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen. Auf die beigelegte Ausarbeitung wird ergänzend Bezug genommen.

Das Ergebnis ist die Bruttokaltmiete (= 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	GEWOS Angemessenheitsgrenze	Bisherige Angemessenheitsgrenze	Erhöhung € (%)
1 Pers. /50 qm	346,00	312,00	34,00 (11 %)
2 Pers. /65 qm	428,00	410,00	18,00 (4 %)
3 Pers. /75 qm	492,00	473,00	19,00 (4 %)
4 Pers. /90 qm	571,00	567,00	4,00 (1 %)
5 Pers. /105 qm	663,00	661,00	2,00 (0 %)
Jede weitere Person	98,00	95,00	3,00 (3 %)

Die Dokumentation des Mietspiegels sowie das „schlüssige Konzept“ liegen dem Sitzungsvortrag als Anlagen (Anlagen 1 und 2) bei.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung und den mündlichen Vortrag der Firma GEWOS zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2013 für die Stadt Bamberg.
3. Der Stadtrat beschließt die Anwendung der in der Tabelle genannten Referenzmieten als Angemessenheitsgrenzen der KdU im Bereich der Stadt Bamberg für das SGB II und SGB XII ab 01.05.2014.
4. Die Verwaltung wird mit dem haushaltsrechtlichen Vollzug beauftragt.

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
X	3.	Kosten in Höhe von schätzungsweise 317.000 Euro 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:

Hochrechnung der Mehrkosten KdU bei Anwendung "Schlüssiges Konzept"

SGB II

HhGröße	Schl.Konzept	derzeitige MOG	Erhöhung	x BG SGB II	mtl. Erhöhung
1 Pers.	346,00	312,00	34,00	1147	38.998
2 Pers.	428,00	410,00	18,00	426	7.668
3 Pers.	492,00	473,00	19,00	222	4.218
4 Pers.	571,00	567,00	4,00	100	400
5 Pers.	663,00	661,00	2,00	61	122
Summen				1956	51.406

x 12 (jährlich) 616.872
Inanspruchnahme geschätzt 70 % 431.810
abzügl BEKdU 27,60% -119.179

NettoMEHRAufwand pro Hh-Jahr 312.631

SGB XII Nur 3. Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt)
10 Fälle x 34,-- € Erhöhung x 12 Monate = **4.080**

Gesamtaufwand pro Hh-Jahr 316.711

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Die Erhöhung der Kosten der Unterkunft um jährlich ca. 317.000 € stellt für den städtischen Haushalt eine enorme Belastung dar. Verglichen mit dem Ansatz von 7,5 Mio. € bedeutet das eine Steigerung von 4,2%.

Allerdings handelt es sich bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten um eine gesetzliche Vorgabe. Das im Rahmen des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels erstellte schlüssige Konzept lässt aber keinen finanziellen Handlungsspielraum zu.

Die erforderlichen Mittel müssen deshalb bereitgestellt werden.

Bamberg, 22.04.2014
Finanzreferat

Bertram Felix
Berufsm. Stadtrat

Amt 20 _____
Thomas Friedrich

Anlage/n:

Anlage 1: Dokumentation zum Mietspiegel

Anlage 2: „schlüssiges Konzept“

Verteiler:

Amt 10-Sitzungsdienst

Mitglieder des Stadtrates

Referat 2

Referat 5

Amt 20/200 - zum haushaltsrechtlichen Vollzug

Amt 20 - zur Haushaltsakte

Amt 50

Jobcenter

Bamberg, 22. April 2014

Referat für Zentrale Steuerung,

Personalwesen und Konversionsmanagement

Christian Hinterstein

Berufsm. Stadtrat

Amt für Strategische Entwicklung
und Konversionsmanagement

Harald Lang
Baudirektor

Dr. Thomas Goller
Sachbearbeiter