

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1911-15</b>
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt: 50 Amt für soziale Angelegenheiten 62 Bauordnungsamt Referat 5		Aktenzeichen: Datum: Referent:	15.10.2015 Hinterstein Christian
<b>Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.10.2015	Konversionssenat	Empfehlung	

#### **I. Sitzungsvortrag:**

#### **Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel**

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. Der Mietspiegel und die „Kosten der Unterkunft (KdU)“ wurden von der Firma GEWOS, Hamburg, auf Grundlage ihres Angebotes vom 27.11.2012, erarbeitet. Bestandteil der Ausschreibung war auch die einmalige Fortschreibung des Mietspiegels mittels Preisindex nach zwei Jahren.

Die Firma GEWOS hat die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mittels des Verbraucherpreisindex zum Stand 01.07.2015 einschließlich einer Dokumentation vorgelegt (siehe Anlage 1). In dieser Dokumentation wird das Procedere der Fortschreibung genau beschrieben. Verkürzt dargestellt, hat sich im Zeitraum vom 01.07.2013 (Stichtag Mietspiegel) bis zum 01.07.2015 der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland um ein Prozent erhöht. Somit werden die Werte der Mietspiegeltabelle mit 1,01 multipliziert und ergeben dann den fortgeschriebenen Mietspiegel. Der fortgeschriebene Mietspiegel soll am 01.01.2016 in Kraft treten.

Somit stellt sich der Mietspiegel 2016 wie folgt dar:

### Mietspiegel 2016 der Stadt Bamberg

(Erhebungsstand: 01.07.2013,  
fortgeschrieben mit dem  
Verbraucherpreisindex zum 01.07.2015)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.  
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen  
in der Broschüre "Bamberger Mietspiegel 2016" genau beachtet werden.

<b>Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m<sup>2</sup>)</b>						
<b>Baualterklasse/Bezugsfertigkeit</b>		<b>Bis 1949</b>	<b>1950 bis 1969</b>	<b>1970 bis 1994</b>	<b>1995 bis 2013</b>	
<b>Wohnfläche</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	
<b>20 bis unter 41 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	Mittelwert	7,68	5,76	8,29	
		Spanne	6,23 - 9,78	5,26 - 7,38	6,73 - 10,23	
		Anzahl	20*	10*	13*	
<b>41 m<sup>2</sup> bis unter 66 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	Mittelwert	5,63	6,06	6,10	
		Spanne	4,55 - 6,75	4,92 - 7,00	5,22 - 7,26	
		Anzahl			26*	
<b>66 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	Mittelwert	5,74	5,57	6,00	
		Spanne	4,68 - 7,16	4,89 - 6,48	5,29 - 7,11	
		Anzahl			6,93	
<b>ab 90 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	Mittelwert	5,94	5,33	5,79	
		Spanne	4,80 - 7,24	4,57 - 6,52	4,27 - 6,84	
		Anzahl			6,31 - 8,73	

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.

Das Punktsystem für die Einordnung in die jeweiligen Spannen bleibt von der Fortschreibung unberührt.

Die Ergebnisse der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bamberg wurden im Arbeitskreis Mietspiegel am 13.10.2015 eingehend diskutiert. Die Fortschreibung wurde von allen Beteiligten einvernehmlich getragen.

### Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in mehreren Entscheidungen, basierend auf dem grundlegenden Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 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 unter Anwendung dieser Grundsätze das „schlüssige Konzept“ aufsetzen und so die Angemessenheitsgrenzen der KdU für den Bereich der Stadt Bamberg ermittelt werden.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bamberg vom 30.04.2014 wurde 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 dem 01.01.2014 beschlossen.

Nachdem der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bamberg zum 01.01.2016 aufgrund des ermittelten Preisindex von einem Prozent fortgeschrieben und angepasst wird, ist es auch zwingend erforderlich die Angemessenheitsgrenzen der KdU auf Grundlage des „schlüssigen Konzept“ ab dem 01.01.2016 um gleichen Umfang (Erhöhungsfaktor 1,01) anzupassen.

Wohnungsgröße	Angemessenheitsgrenze ab 01.01.2014	Erhöhungsfaktor		Angemessenheitsgrenze ab 01.01.2016
1 Pers./ 50 qm	346,00 €	1,01	349,46 €	<b>350,00 €</b>
2 Pers./ 65 qm	428,00 €	1,01	432,28 €	<b>433,00 €</b>
3 Pers./ 75 qm	492,00 €	1,01	496,92 €	<b>497,00 €</b>
4 Pers./ 90 qm	571,00 €	1,01	576,71 €	<b>577,00 €</b>
5 Pers./ 105 qm	663,00 €	1,01	669,63 €	<b>670,00 €</b>
jede weitere Person	98,00 €	1,01	98,98 €	<b>99,00 €</b>

Die daraus folgenden Mehrausgaben für die KdU im Bereich des SGB II werden auf 50.000 € geschätzt.

Bei dem Haushaltsansatz für 2016 wurden bereits im SGB II bei der Haushaltsstelle „Unterkunft und Heizung“ 50.000 € mehr angesetzt als beim Haushaltsansatz 2015.

Im Bereich des SGB XII ist im 3.Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt) im Bereich der KdU mit Mehrausgaben in Höhe von ca. 500 € zu rechnen, diese Kostenmehrung ist im Haushaltsansatz für 2016 berücksichtigt.

Die Mehrausgaben im 4. Kapitel SGB XII bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung werden im Rahmen der 100 % Kostenerstattung des Bundes erstattet.

### Weiteres Vorgehen

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein bewährtes Instrument des Wohnungsmarktes, um Rechtsfrieden auf dem Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates zu einem „Mietspiegel 2018“ hat sich die Verwaltung daher einen Zeitplan und Vorgehensweise überlegt, um das Projekt „Mietspiegel 2018“ zielgerichtet anzugehen.

Wesentliche Aufgaben kommen dabei dem Arbeitskreis Mietspiegel zu, der beginnend ab dem Frühjahr 2016 das Anforderungsprofil des „Mietspiegels 2018“ ausarbeiten und eine mögliche Ausschreibung sowie Auswahl eines Gutachter Büros Ende des Jahres 2016 vorbereiten soll. Damit könnte das beauftragte Gutachterbüro Anfang 2017 mit der Erstellung des Mietspiegels beginnen, so dass Ende 2017 der neue qualifizierte Mietspiegel dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden könnte. Unterstützt wird dabei der Arbeitskreis durch die Firma GEWOS, die bei einigen wenigen Arbeitstreffen beratend tätig werden soll. Die dafür anfallenden Kosten von ca. 5000 Euro sind für den Haushalt 2016 beantragt. Die voraussichtlichen Kosten für die Erstellung des Mietspiegels 2018 werden als Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2017 im Rahmen der Haushaltsaufstellungsberatungen beantragt.

### Änderung der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV)

Mit Schreiben vom 24.09.2015 hat der Oberbürgermeister der Stadt Bamberg auf die Aufforderung des Bayerischen Staatsministerium der Justiz reagiert und Argumente vorgetragen, damit die Stadt Bamberg in die Wohnungsgebieteverordnung aufgenommen wird. Mit Schreiben vom 28.09.2015 hat das Bayerische Staatsministerium der Justiz mitgeteilt, das dem Ministerrat empfohlen wird, dem Antrag der Stadt Bamberg auf Aufnahme zu entsprechen. Der Ministerrat wird in seiner Sitzung am 10.11.2015 darüber beraten. Die Änderung träte dann zum 01.01.2016 in Kraft. Nach gegenwärtigem Stand könnte dann die Stadt Bamberg in alle drei Gebietskulissen der künftigen Verordnung (Senkung der Kappungsgrenze, Verlängerung der Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung und Mietpreisbremse) aufgenommen werden. Damit

wäre eine vollständige Anwendung aller gesetzlichen Vorgaben zur Eindämmung steigender Mieten für die Stadt Bamberg möglich.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:
  - 2.1. Der Stadtrat stimmt der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels in der dargelegten Form zum 01.01.2016 zu (Mietspiegel 2016).
  - 2.2. 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 dem 01.01.2016.
3. Der Konversionssenat stimmt der dargelegten Form der Vorgehensweise bei der Neuaufstellung des Mietspiegels 2018 zu.
4. Der Konversionssenat empfiehlt dem Finanzsenat, für das Haushaltsjahr 2016 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 150.000 Euro für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2018 im Jahr 2017 zu beschließen.
5. Damit sind die Anträge der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.07.2015 und der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.07.2015 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
<b>X</b>	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren 2016: 5.000,00 €

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### Anlage/n:

- Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 13.07.2015
- Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 27.07.2015

### Verteiler:

15.07. *lu*

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

*215 - lk*

*post. 12.07. lu*

**Herrn Oberbürgermeister  
Andreas Starke  
Rathaus Maxplatz  
96047 Bamberg**

Eingang Stadt Bamberg  
Sekretariat OB  
15. Juli 2015

*OB  
10/SD  
→ 5 + 1115*

Eingang Stadt Bamberg  
Sekretariat OR  
16. Juli 2015

Bamberg, 13. Juli 2015

*5 mit 1115*

**Antrag: Anpassung Referenzmieten für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in der Stadt Bamberg war ein Fortschritt – nicht nur, aber auch hinsichtlich der Möglichkeit, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft transparent und angepasst an den Bamberger Wohnungsmarkt festzustellen. Die Vorgehensweise ist in der Dokumentation des GEWOS-Instituts vom März 2014 in einem sog. „schlüssigen Konzept“ dokumentiert.

Nichtsdestotrotz klagen einige Betroffene, dass die so ermittelten Referenzmieten nicht ihre Erfahrung auf dem Bamberger Wohnungsmarkt widerspiegeln, und dass ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften hinzuzahlen muss. Dies wurde ebenfalls dokumentiert durch die Recherche von Wohnungsanzeigen durch den Familienbeirat (behandelt in der Sitzung des Familiensenats am 18.6.2015).

Basis des Konzeptes ist u. a. der qualifizierte Mietspiegel. Abgeleitet aus den Daten daraus sind mit Beschluss des Stadtrats vom 30.4.2014 die Referenzmieten für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zum 1.1.2014 rückwirkend in Kraft getreten. Laut §558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dies kann – neben einer erneuten, Kosten verursachenden Stichprobenziehung – auch durch die Anpassung an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland geschehen. Eine Anpassung des Mietspiegels hat dann auch Konsequenzen für die Referenzmieten für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.

Angesichts der Entwicklung der Mietpreise in Bamberg seit Inkrafttreten der Referenzmieten stelle ich im Namen der GAL-Fraktion folgenden Antrag:

- a) **Der Stadtrat möge beschließen, dass der qualifizierte Mietspiegel zum 1.1.2016 der Marktentwicklung angepasst wird. Basis dieser Anpassung ist gemäß §558d BGB die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Januar 2014 und Dezember 2015.**
- b) **Basierend auf dieser Anpassung werden die Referenzmieten für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft verändert.**

Mit freundlichen Grüßen



*Tobias Rausch*

AMT 15			
Eing.: 23. Juli 2015			
<input type="checkbox"/> Rücksprache			
KONV	WOHN	VORZ	

30.07.15



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS  
STADTRATSFRAKTION BAMBERG

**An den Oberbürgermeister der Stadt Bamberg**

Herrn Andreas Starke  
Rathaus Maxplatz

ent. asch  
Eingang Stadt Bamberg  
Sekretariat OB  
30. Juli 2015  
1/15 z.li. OB

SPD Stadtratsfraktion  
Bamberg  
Grüner Markt 7  
96047 Bamberg

Fon: 0951 - 208 24 - 36  
Fax: 0951 - 208 24 - 37

Bamberg, den 27.07.2015

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für sozial schwächere Menschen oder junge Familien in Bamberg wurde an die SPD-Fraktion die Frage gerichtet, ob die Stadt Bamberg der Mietpreisbindung unterliegt.

Nach unserem Kenntnisstand war es so, dass nach der alten Regelung die Stadt Bamberg in die Gruppe der Kommunen aufgenommen wurde, für die die Mietpreisbindung galt. Dies nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates und einem Antrag der Stadt Bamberg. Es stellt sich nunmehr die Frage, inwieweit dies auch für die gesetzliche Neuregelung gilt. Diese weitet die Mietpreisbindung auch auf Neuvermietungen aus, während sich die alte Regelung nur auf bestehende Mietverträge bezog.

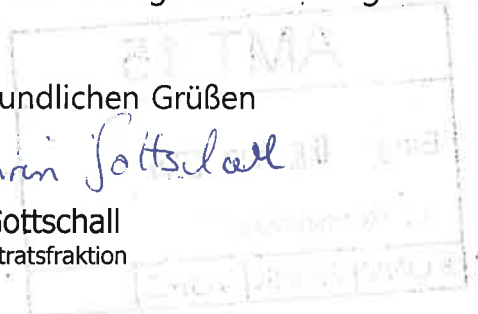
Die SPD-Fraktion fragt deshalb an

- a) Ob automatisch mit der damaligen Aufnahme der Stadt Bamberg in die Mietpreisbindung auch die Neuregelung für die Stadt Bamberg anzuwenden ist.
- b) Falls nicht, ob entsprechende Anträge gestellt wurden, die es ermöglichen, die neue Gesetzeslage bezüglich der Mietpreisbindung auf die Stadt Bamberg anzuwenden
- c) Falls Anträge noch nicht gestellt wurden, ob dies beabsichtigt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Gottschall

Karin Gottschall  
SPD-Stadtratsfraktion



Heinz Kuntke  
SPD-Stadtratsfraktion