

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2010/1152-R5	
Federführend: Referat 5	Status: öffentlich	
Beteiligt: 34 Wohnungs- und Versicherungsamt	Aktenzeichen: Datum: 29.06.2010 Referent: Haupt Ralf Amtsleiter: Weber Christine Sachbearbeiter: Weber Christine	
<b>Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Bamberg</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.07.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

Durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 wurde mit den §§558c und 558d BGB die Rolle von Mietspiegeln gestärkt. Mietspiegel sind das beste und verlässlichste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit soll auch das Bedürfnis der Mieter und Vermieter nach einem geeigneten, leicht zu handhabenden Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete befriedigt werden. Besondere Bedeutung wird hierbei den nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegeln beigemessen. Dieser ermöglicht es beiden Parteien eines Mietverhältnisses, sich schnell und verlässlich einen Überblick über die vor Ort für eine entsprechende Wohnung üblicherweise gezahlten Mieten zu verschaffen.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 22.07.2009 wurde die Verwaltung beauftragt, verbindliche Angebote für die Erstellung eines qualifizierten, energetisch-ökologisch ausgerichteten Mietspiegels einzuholen. Weiterhin sollten Möglichkeiten eruiert werden, wie die Erstellung des Mietspiegels refinanziert oder cofinanziert werden kann.

Der Verwaltung liegen nunmehr 5 Angebote von einschlägigen Anbietern vor. Der voraussichtliche Endpreis bewegt sich zwischen 44.363€ und 108.070€. Den Angeboten ist zu entnehmen, dass die niedrigen Angebotspreise vermehrte Eigenleistungen vom Auftraggeber voraussetzen. Grundsätzlich sind aber Vor- und auch Eigenleistungen der Stadt Bamberg, sowie die Mitarbeit der größeren Wohnungsbauunternehmen vorausgesetzt. Die Eigenleistungen setzen sich zusammen aus der Bereitstellung von Mieter- und Vermieterdaten (z.B. auch aus der Einwohnerdatei), sowie Daten über die zur Auswertung zu erfassenden und auszuwertenden Wohnungen (ca. 3.000 Mieter und Vermieter). Letztendlich sollten ca. 1.200 gefilterte und verwertbare Datensätze vorliegen.

Aus den Angeboten ist nicht immer zu ersehen, ob Interviewerkosten von der Stadt Bamberg zu übernehmen sind oder ob das jeweilige Unternehmen lediglich die Interviewerschulung übernimmt. Gegebenenfalls dürften hier und auch für die laufende Projektleitung personalbedingte Kostenmehrungen erforderlich sein. Welche Kosten daher genau auf die Stadt Bamberg zusätzlich zukommen, wird sich nach dem gesamten Leistungsumfang und insbesondere dem Umfang des Personalbedarfs richten.

Die Komponente energetisch-ökologisch ist grundsätzlich in den Angeboten enthalten. Auch hier belaufen sich die Kosten auf eine sehr unterschiedliche Höhe zwischen ca. 5.000€ und 37.000€. Bei den günstigen Angeboten wird jedoch die energetische Analyse lediglich aus den Energieausweisen bezogen.

Eine weitere Aufgabe der Verwaltung wird es sein, eine Mietspiegelarbeitsgruppe - die sich aus Interessensvertretern der Verwaltung, von Mieter- und Vermietervereinigungen, Wohnungsunternehmen usw. zusammensetzen kann – ins Leben zu rufen. Diese Arbeitsgruppe tritt dann als beratendes Gremium bei der Erstellung des Mietspiegels auf.

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach 2 Jahren fortzuschreiben. Dies kann von der Stadt Bamberg durch Index-Fortschreibung selbst durchgeführt werden. Spätestens nach 4 Jahren muss jedoch der Mietspiegel neu erstellt werden. Diese Neuerstellung erfordert dann wenigstens wieder den gleichen Kostenaufwand wie die Ersterstellung.

Um die doch recht hohen Erstellungskosten eines Mietspiegels finanzieren zu können, wurden von der Verwaltung 56 Unternehmer, Interessenverbände, Banken usw. angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob aus ihrer Sicht eine Beteiligung an den Kosten, auch durch Anzeigenwerbung, möglich wäre. Die Resonanz war nicht sehr groß, lediglich 13 Antwortschreiben gingen ein. Eine Bereitstellung von Daten wurde von 5 Wohnungsunternehmen zugesichert, zu einer Mitfinanzierung konnten sich lediglich 2 Unternehmen entschließen. Weitere 2 Unternehmen machten eine evtl. Beteiligung von weiteren Informationen abhängig, diese konnten jedoch von der Verwaltung noch nicht gegeben werden. Grundsätzlich machten alle Wohnungsbauunternehmen eine Beteiligung von vielen Fakten abhängig. So möchten sie bereits im Vorstadium einbezogen werden, in Vorgesprächen sollen dann die weitere Vorgehensweise und die gewünschte Art und Form abgestimmt werden.

Seitens der Verwaltung kann ein Zuschuss zu den Erstellungskosten lediglich über einen Verkaufserlös des Mietspiegels realisiert werden. Wird jedoch der Mietspiegel wieder im Onlineverfahren angeboten, können Einnahmen nur über ein neu einzurichtendes Shop-Modul realisiert werden. Die Anschaffungskosten für dieses Modul belaufen sich aber auf mehr als 5.000€. Der Verkaufserlös aus dem Online-Verfahren fließt aber nicht in vollem Umfang auf das Stadtkonto, denn einen Teil hiervon behalten die Banken für ihre Tätigkeit ein.

Nachdem, wie vorstehend dargelegt, Haushaltsmittel von Dritten nicht generiert werden können, wurde das Referat 2 mit Schreiben vom 26.05.2010 um Auskunft ersucht, inwieweit in den Haushaltsjahren 2010 bzw. 2011 für die Erstellung eines Mietspiegels Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden können.

## II. Beschlussantrag:

Der Sitzungsvortrag hat zur Kenntnis gedient.

## 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>X</b>	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von <b>mindestens 44.363 € bis zu maximal 108.070 €</b> für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht: ./.
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

„Mit Blick auf die aktuelle prekäre Haushaltslage und nach Rücksprache mit dem Finanzreferat können im HJ 2010 definitiv keine außerplanmäßigen Mittel für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Aussicht gestellt werden.

Das Kämmereiamt bittet um Verständnis für diese Entscheidung und empfiehlt dem Amt 34, den im lfd. Haushaltsjahr nicht finanzierbaren Antrag im Rahmen der Haushaltsberatungen 2011 erneut einzubringen.“

Ergänzend hat Herr Finanzreferent Felix im Rahmen der großen Referentenbesprechung am 28.06.2010 mitgeteilt, dass die Einbringung des Vorhabens in die Haushaltsberatungen 2011 mit Sicherheit nicht zum Erfolg führen wird. Angesichts der angespannten Haushaltslage und der Vielzahl von bedeutenden Projekten ist die Erstellung eines Mietspiegels im Jahr 2011 unrealistisch.

**Anlage/n:**

1 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Haupt', with a stylized, cursive flourish at the end.

Ralf Haupt  
Berufsmäßiger Stadtrat

