

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 62	S0093/11	14.04.2011

zum/zur

A0182/10 – Interfraktioneller Antrag Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen und FDP-Fraktion

Bezeichnung

Mietspiegel für Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	26.04.2011
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.06.2011
Finanz- und Grundstücksausschuss	08.06.2011
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	09.06.2011
Verwaltungsausschuss	01.07.2011
Stadtrat	25.08.2011

Der Beschlusstext des Antrages A0182/10 lautet:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, für die Stadt Magdeburg einen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gemäß § 558d BGB zu erarbeiten. Die Erarbeitung eines solchen Mietspiegels soll in Zusammenarbeit mit und unter Beteiligung der Verwaltung, den Magdeburger Wohnungsunternehmen sowie des Mieter- und Vermieterbundes „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ (§ 558d) erfolgen. Der qualifizierte Mietspiegel soll spätestens vor der Sommerpause 2011 in Kraft treten.

2. In einem zweiten Schritt soll die energetische Beschaffenheit von Gebäuden bei der Berechnung ortsüblicher Vergleichsmieten berücksichtigt und so eine Weiterentwicklung zu einem ökologischen Mietspiegel vollzogen werden.

Dabei sollen zur Bewertung des energetischen Zustandes eines Gebäudes auch Verbrauchskennzahlen als ökologische Kennwerte auf Grundlage der vorhandenen Energiepässe ausgewiesen werden.

*Der Antrag wurde am 09.12.2010 vom Stadtrat in den Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten (KRB), den Ausschuss für Umwelt und Energie (UwE), den Verwaltungsausschuss (VW) und den Finanz- und Grundstücksausschuss (FG) unter Einbeziehung von Stellungnahmen des Mieter- und Vermieterverbandes sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft überwiesen.*

**Der Inhalt der bisherigen Stellungnahme S0016/11 ist Bestandteil dieser Stellungnahme, ergänzt um die gewünschten Ausführungen des Mietervereins MD und Umgebung e.V., LV Haus & Grund S/A e.V., der Wohnungsbaugesellschaft MD mbH und der AG der MD Wohnungsgenossenschaften.**

Zum Antrag nehme ich wie folgt Stellung:

### **I. Erkenntnisse zum (qualifizierten) Mietspiegel (2007 – 2009)**

Im Jahr 2007 prüfte der Landesrechnungshof die Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Schwerpunkt „Prüfung der Leistungen für Unterkunft und Heizung“ nach § 22 SGB II. Unter

Prüffeststellung 3.1. – Feststellung der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen - ist die Erstellung eines Mietspiegels empfohlen worden.

Der Stadtrat unterstützte mit Änderungsantrag zur DS 0213/07/3, Beschl.-Nr. 1573-53(IV)07, die Erstellung eines Mietspiegels, um damit eine sichere Datenbasis zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten nach SGB II zu erhalten.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.01.2008 (A0020/08 – Ökologischer Mietspiegel für Magdeburg) ist vor Behandlung im Stadtrat, aufgrund der Ablehnung in den Ausschüssen RWB, StBV, GeSo und UwE), vom Einbringer zurückgezogen worden. In der Stellungnahme des OB (Fachbereich 62) wurde auf fehlendes Personal mit anwendungsbereitem Wissen für diese Aufgabe hingewiesen. Aus diesem Grund war vorgesehen, den qualifizierten Mietspiegel durch einen geeigneten Dritten erstellen zu lassen. Eine Preisabfrage bei geeigneten Institutionen ergab einen durchschnittlichen Preis von rd. 150.000,- € für die Erstellung eines qualifizierten rechtssicheren Mietspiegel nach § 558 d BGB. Nach § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle 4 Jahre neu zu erarbeiten, d. h. alle 4 Jahre sind rd. 150.000 € in den Haushalt für eine freiwillige Aufgabe bereitzustellen.

Im Sommer 2009 lud der Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht (Dez. VI), gemeinsam mit dem Sozial- und Wohnungsamt (Dez. V), die Magdeburger Wohnungsunternehmen sowie Vertreter von Haus & Grund zu einem Gespräch zum Thema – Mietspiegel/Kosten der Unterkunft – ein.

Gegenstand des Gespräches war, Verständnis für die Problematik – Kosten der Unterkunft – auf der einen Seite zu wecken, auf der anderen Seite nach Möglichkeiten der Mitarbeit und Finanzierbarkeit unter Beteiligung aller zu suchen, denn die laufende Haushaltskonsolidierung gebot, keine weiteren freiwilligen Gemeindeaufgaben in dieser Größenordnung in Angriff zu nehmen. Zu einer Finanzierungsvereinbarung kam es jedoch nicht.

Aufgrund gewonnener Erkenntnis und der Erfahrungen anderer Städte ist mit einem Aufstellungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel entsprechend BGB von mindestens einem Jahr zu rechnen. Im Einzelnen ist von einer Vorbereitungsphase (Bildung Arbeitskreis, Art des Mietspiegels, Finanzierungsentscheidung, Stichtagsfestlegung, datenschutzrechtliche Klärung), einer Erstellungsphase (Aufbereitung, Beteiligung Interessensvertreter, Datenerhebung, Datenzusammenstellung, Prüfung, Auswertung) sowie einer Veröffentlichungsphase (Amtsblatt, sonstige Weise, Dokumentation) auszugehen. Eine Unterschreitung dieser Zeitschiene wäre unrealistisch. Im Jahr 2011 wäre diese Aufgabe nicht erfüllbar.

## **II. Erhebung der Kosten der Unterkünfte statt Mietspiegel**

Mit fortschreitendem Erkenntnisstand, keine finanzielle Beteiligung von „Dritter Seite“, und demzufolge Suche nach kostengünstigeren Möglichkeiten bei gleichzeitiger Rechtssicherheit und im Klagefall Bestand vor den Sozialgerichten verfolgte die Verwaltung nur noch den Weg über die Herleitung der Angemessenheitskriterien für die „Kosten der Unterkunft“ gem. § 22 SGB II auf der Grundlage der örtlichen Immobilienmarkt-Informationen.

In der Zeitschrift „Neue Justiz“ von 11/2006 S. 488 ff veröffentlichte der Vorsitzende Richter Klaus Lauterbach, Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, in seinem Aufsatz zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II u. a., dass es dem Leistungsträger nicht verwehrt sein kann, seine über den örtlichen Wohnungsmarkt gewonnenen Erkenntnisse selbst zusammenzustellen. Sie müssen auf einer ausreichend breiten Basis nachvollziehbar und aktuell fortgeschrieben worden sein. Liegen keine anderen Erkenntnisse vor, soll auch der Rückgriff auf Immobilienanzeigen in der örtlichen Presse möglich sein.

Dies entspricht einer kostengünstigen Alternative zur umfänglichen Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels mit dem Ziel aktueller und rechtssicherer Angemessenheitskriterien für die Höhe der Kosten der Unterkunft nach SGB II, welches die Prüffeststellung des Landesrechnungshofes erfüllen würde.

Die Verwaltung hat deshalb im 2. Halbjahr 2009 die Ermittlung der Kosten der Unterkunft beauftragt. Das Ergebnis lag im Dezember 2009 vor.

Bei der alternativen Herangehensweise über die ortsübliche Höhe der Mieten bestimmt sich der angemessene Preis je Quadratmeter nach dem vergleichbarer Wohnungen „im unteren, jedoch nicht unterstem Bereich“ marktüblicher Wohnungsmieten. Hierbei ist außerdem zu beachten, dass Mietspiegel die Vergangenheit wiedergeben (letzten 4 Jahre bzw. nach 2 Jahren mittels Index hochgerechnet) und somit die Neuvermietungssituation nur begrenzt darstellen können. Auch bewältigen sie nicht das Problem der Verfügbarkeit der Wohnungen für die SGB II - Leistungsberechtigten.

Nach Kenntnis/Erfahrung der Verwaltung beläuft sich das Interesse an einem qualifizierten Mietspiegel auf 2 – 3 Anfragen pro Monat, wovon 90 % der Nachfrager keine hiesigen Akteure am Wohnungsmarkt sind. Konkrete Anfragen zu einem ökologischen Mietspiegel gab es bisher nicht.

### **III. Ökologischer Mietspiegel**

Vor dem Hintergrund von Klimaschutz und steigender Energiepreise gewinnt die Energieeinsparung in Mietwohngebäuden immer mehr an Bedeutung. Diese Ausgangslage veranlasste das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, und Forschung + Beratung GmbH, Hamburg, einen Forschungsbericht zur „Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel“ zu erarbeiten und als BBSR – Online – Publikation Nr. 04/2010 vom Oktober 2010 zu veröffentlichen.

Ziel des Projektes ist es, Handlungsempfehlungen für Kommunalverwaltungen, Verbände und Politik zu geben.

In der Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich ein Großteil (über 50 %) des örtlichen Wohnungsmarktes in der Hand genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen (in den alten Bundesländern nur rund 25 %). Diese Wohnungen wurden in den 90-er Jahren weitgehend saniert. Ähnliches gilt für die privaten Eigentümer.

Die allgemein gute Sanierung des Magdeburger Wohnungsbestandes genügt den Erfordernissen der folgenden 20 – 30 Jahre.

Im Bestand der in der Lenkungsrunde Stadtumbau organisierten Wohnungsunternehmen (Genossenschaften, Wobau, Haus & Grund) sind bereits ca. 65 % der Wohnungen umfassend saniert und ca. 15 % teilsaniert.

Hinzu kommt, dass der Magdeburger Wohnungsmarkt über eine Leerstandsquote von ca. 20 % (ca. 25 000 Wohnungen) verfügt.

Sieht man dies alles im Kontext mit den energetischen Standardmerkmalen des o. g. Forschungsberichtes wie:

- Ungedämmter Baukörper
- Isolierverglasung
- Heizung, Baujahr zwischen 1987 und 1994

wird deutlich, dass die Einbeziehung energetischer bzw. ökologischer Beschaffenheiten in einem Mietspiegel zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Magdeburg keinen Erkenntnisgewinn darstellt, weil keine ökologisch bedingten Differenzierungen aus der Miethöhe ableitbar sind

Die Aufnahme zusätzlicher ökologischer bzw. energetischer Kennwerte in einem Mietspiegel erfordern zusätzliche Datenerhebung, die vielfach Expertenwissen notwendig machen, weiterhin erhöhen sich auch der Zeitaufwand und die erforderlichen Kosten.

Bei den genannten Städten mit integrierten energetischen Differenzierungsmerkmalen im Mietspiegel handelt es sich vorrangig um Städte mit einem stabilen bis wachsenden Wohnungsmarkt (Vermietermarkt). Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist ein schrumpfender Markt (überwiegend Mietermarkt) mit einem hohen Anteil an Transferleistungsempfängern (SGB II), rd. 14 % - Stand Nov. 2010.

#### **IV. Stellungnahmen des Mietervereins Magdeburg und Umgebung e.V., des LV Haus & Grund S/A e.V., der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH sowie der AG der Magdeburger Wohnungsgenossenschaften (Anlagen 1 – 4)**

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Magdeburg sehen die o.g. Vertreter wie folgt (zusammenfassend):

##### 1. Mieterverein Magdeburg und Umgebung

- Qualifizierter Mietspiegel grundsätzlich vorstellbar
- Erstellung nur durch qualifizierten Dritten leistbar
- Unter Beteiligung aller am freien Wohnungsmarkt tätigen
- Befürwortung eines Betriebskostenmietspiegels, ebenfalls unter ökologischen Kennwerten

##### 2. LV Haus & Grund S/A e.V.

- Schließt sich dem Standpunkt der Stadtverwaltung an
- Derzeit kein Mietspiegel erforderlich

##### 3. Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

- Wohnungsüberangebot in Magdeburg, auch im unteren und mittleren Preissegment
- Hoher Leerstand (mehrere tausend Wohnungen)
- Abriss verhinderte nur das Kollabieren des Marktes
- Keine Notwendigkeit und kein Bedarf für qualifizierten Mietspiegel (zu hohe Kosten)
- Ökologischer Mietspiegel – Nachfrage gegen Null (problematisch Gründerzeit-Häuser und denkmalgeschützte Siedlungsbauten)

##### 4. AG Magdeburger Wohnungsgenossenschaften

- Hohe Leerstandsquote (~ 21 %)
- Abriss erbrachte geringen Erfolg aufgrund Neubaumaßnahmen, Sanierungen, Umnutzungen in Wohnobjekte
- 2/3 des Mietwohnungsbestandes voll saniert
- Qualifizierter Mietspiegel nicht erforderlich (ebenfalls Auffassung vom Verband der Wohnungsgenossenschaften S/A e.V.)

#### **V. Fazit:**

Die Einbeziehung und Würdigung der o.g. Stellungnahmen sowie die eigenen Erkenntnisse lassen nur den Schluss zu, dass für die Stadt Magdeburg kein dringendes Erforderlnis zur Erarbeitung eines qualifizierten (ökologischen) Mietspiegels besteht.

Die laufende Haushaltskonsolidierung unserer Landeshauptstadt Magdeburg gebietet, keine weiteren freiwilligen Gemeindeaufgaben in Angriff zu nehmen.

Eine finanzielle Beteiligung an den wiederkehrenden Kosten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sehen die Angesprochenen ebenfalls nicht, so dass die Stadt Magdeburg sämtliche Kosten tragen müsste.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtfertigt der geringe Nutzen nicht den erforderlichen Aufwand, weder personell, noch finanziell.

Der Inhalt dieser Stellungnahme ist mit dem Sozial- und Wohnungsamt abgestimmt.

Dr. Scheidemann

Anlagen 1 – 4 (Stellungnahmen)

Anlage 1 - Mieterverein MD

Anlage 2 - LV Haus & Grund S/A e.V.

Anlage 3 - Wobau

Anlage 4 - AG MD Wohnungsgenossenschaften