

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0345/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	14.01.2020
		Verfasser:	
Qualifizierter Mietspiegel 2020			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.02.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die es in erster Linie den Mietvertragsparteien ermöglicht, die Miethöhe einer Wohnung zu ermitteln und ggf. Mietanpassungen vorzunehmen.

In den vergangenen Jahren wurde in der Stadt Aachen ein einfacher Mietspiegel durch die Interessenverbände „Haus und Grund“, „Initiative Aachen e.V.“ sowie „Mieterschutzverein“ unter Begleitung und Moderation der Stadt Aachen erstellt. Als Basis für den Mietspiegel diente den Parteien eine einfache Datensammlung von Mietern und Vermietern, die für Neuvermietungen und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre die jeweiligen Nettokaltmieten beinhaltete. Diese Datengrundlage genügte grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen für einfache Mietspiegel. Dennoch bestand ein gewisses rechtliches Anfechtungsrisiko, da in anderen Kommunen die jeweils individuell gewählte Methodik bereits zu gerichtlichen Auseinandersetzungen geführt hat.

Die Verwaltung wurde daher mit Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 14.02.2017 beauftragt einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Aachen zu erstellen, um eine größere Rechtsklarheit und Verbindlichkeit zu schaffen. Damit ein Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gilt, müssen bei der Erstellung anerkannte wissenschaftliche Grundsätze beachtet werden. Darüber hinaus ist er von der Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter anzuerkennen um Wirkung zu entfachen.

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte in Federführung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration. Um eine möglichst breite Anerkennung der Ergebnisse zu erhalten, wurde die bisherige Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Vermieter, der Mieterverbände und der Initiative Aachen im Rahmen eines „Arbeitskreises Mietspiegel“ weiter fortgeführt, der sowohl die Eckpunkte des neuen Verfahrens als auch die abgeleiteten Ergebnisse eng abgestimmt hat. Mit der wissenschaftlich fundierten Neukonzeption wurde die Fa. InWIS Forschung & Beratung aus Bochum beauftragt, welche sich in einem Vergabeverfahren durchgesetzt hat.

Eckpunkte neues Verfahren:

Ein wesentliches Element der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel ist eine valide Basis aus repräsentativen Daten. Zur besseren Differenzierung der Wohnlage wurde im „Arbeitskreis Mietspiegel“ der bisherige Wohnlagenkatalog überarbeitet. Im Ergebnis wurde die bisherige Unterteilung in drei Wohnlagen auf fünf Wohnlagen erweitert. Zudem wurde ein Fragenkatalog erarbeitet, der die mietrelevanten Merkmale des Aachener Wohnungsmarktes nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit definiert und abgefragt.

In Abstimmung mit der abgeschotteten städtischen Statistikstelle wurden als Grundgesamtheit für die Untersuchung alle bekannten Wohnungsadressen im Stadtgebiet Aachen zusammengestellt. Aus diesem Datensatz wurde dann unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage im Stadtgebiet eine Zufallsstichprobe von 5.000 nicht vom Eigentümer selber genutzte Wohnungsadressen gezogen. Im Anschluss daran wurde den Eigentümern der Wohnungen der o. g. Fragebogen zugesandt. Dieser erfasst Wohnobjekte, bei denen in den letzten vier Jahren (bezogen auf den Stichtag 01.06.2019)

Neuvermietungen und Mieterhöhungen erfolgt sind. Die Rücklaufquote der versandten Fragebögen lag bei 33,5 Prozent. Die hieraus resultierende Anzahl an Wohnungsdatensätzen ist empirisch als repräsentativ zu bewerten, eine Stichprobenerweiterung war somit nicht nötig.

Zentrale Ergebnisse:

Die Fa. InWIS Forschung & Beratung hat im Herbst 2019 die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen dem „Arbeitskreis Mietspiegel“ vorgestellt. Auf Basis der vorgestellten Szenarien und Empfehlungen wurden nach intensiven Beratungen im „Arbeitskreis Mietspiegel“ die notwendigen Entscheidungen einvernehmlich getroffen. So wurden beispielsweise die Baualtersklassen neu strukturiert. Diese berücksichtigen in ihrer neuen Struktur die gesetzliche Entwicklung z.B. der Wärmeschutzverordnung und EnEV Standards.

Eine deutliche Änderung ergibt sich in Bezug auf die Art der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, jetzt in Form eines regressiven Modelles. Eine wesentliche Neuerung ist die Identifikation eindeutiger Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen mit ihrer jeweiligen berechenbaren Auswirkung auf die Miethöhe. Im bisherigen einfachen Mietspiegel waren alle Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale in den Spannen der jeweiligen Baualtersklassen, mit Ausnahme eines prozentual gestaffelten Zuschlages bis Wohnungen bis 45 qm und eines prozentual gestaffelten Abschlages für Wohnungen über 100qm, enthalten. Im qualifizierten Mietspiegel bezieht sich die angegebene Spanne in der Baualtersklasse dahingegen auf eine sogenannte „Basismiete“, in denen die berechenbaren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale noch nicht enthalten sind. Die verbleibenden Spannen dürfen nur noch durch Merkmale gefüllt werden, die nicht berechenbar ausgewiesen sind. Beispiele hierfür sind im Mietspiegeltext aufgeführt (z.B. zweites WC, Rolläden/Fensterläden, Durchgangszimmer, Nachtstromspeicherheizung). Die einzelnen berechenbaren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sind dahingegen künftig individuell für die jeweilige Wohnung mit den ausgewiesenen Auf- und Abschlägen auf die Basismiete zu berücksichtigen. Durch die berechenbaren Auswirkungen einzelner Merkmale reduzieren sich die ausgewiesenen Spannen in den Baualtersklassen deutlich.

Ein direkter Vergleich der Mietentwicklung zwischen dem bisherigen und dem neuen Mietspiegel ist aufgrund der neuen Baualtersklassen und der neuen Berechnungssystematik nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse des Mietspiegels der Ermittlung einer ortsüblichen Individualmiete dienen. Welche Rückschlüsse über die Entwicklung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Aachen sich aus der Erhebung ergeben, wird im Rahmen der Wohnungsmarktberichterstattung 2020 ausgewertet und dokumentiert.

Da die Handhabung des neuen Mietspiegels mit der Bestimmung einer individuellen Basismiete incl. Nutzung der weiterhin vorhandenen Spannen und der notwendigen Berücksichtigung der individuellen Zu- und Abschlagsbeträge deutlich von der bisherigen Anwendung des einfachen Mietspiegels abweicht, ist das Angebot einer Onlinehilfe (Berechnungshilfe) vorgesehen, deren Einführung bis spätestens Februar 2020 erfolgen soll. Diese ermöglicht es zudem den Mietern/ Mietinteressenten in niederschwelliger Form sich über die ortsübliche Vergleichsmiete zu informieren.

Der qualifizierte Mietspiegel ist alle zwei Jahre entsprechend der Marktentwicklung anzupassen und spätestens nach vier Jahren neu zu erstellen. Die Anpassung kann durch Fortschreibung anhand von Stichproben oder entsprechend dem Preisindex für die Lebenshaltung erfolgen.

ortschreibung anhand von Stichproben oder entsprechend dem Preisindex für die Lebenshaltung

Der Mietspiegel 2020 inklusive des Erläuterungstextes sowie der aktuellen Wohnlagenliste sind auf der Internetseite der Stadt Aachen öffentlich zugänglich. Eine entsprechende Veröffentlichung in der Presse ist erfolgt.

Die Eckpunkte der Neuerungen und die Erkenntnisse werden dem Ausschuss in einem mündlichen Bericht durch die Verwaltung erläutert.

Anlage/n:

Anlage 1: Mietspiegel 2020 der Stadt Aachen

Anlage 2: Wohnlagenliste