

BESCHLUSSVORLAGE V0481/23/1 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Referat für Soziales, Jugend und Gesundheit
	Kostenstelle (UA)	4002
	Amtsleiter/in	Hofmann, Karl
	Telefon	3 05-25 00
	Telefax	3 05-25 04
E-Mail	referat5@ingolstadt.de	
Datum	29.08.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	28.09.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung	
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat
V368/20 - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020
Stellungnahme der Verwaltung
(Referent: Herr Fischer)

Antrag:

Der Stadtrat erkennt den in der Anlage beigefügten Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel an.

Gez.

Isfried Fischer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme
 Bericht

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

In der Anlage wird erstmals ein Mietspiegel für die Stadt Ingolstadt vorgelegt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen, wie dies bereits vom Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V. in der Sitzung des Arbeitskreises am 24.05.2023 erfolgt ist – wie auch von den anderen anwesenden Mitgliedern des Arbeitskreises, teils im Nachgang.

Aufgrund des Beratungsverlaufs in den Stadtratsgremien im Juni und Juli 2023 hat der Arbeitskreis Mietspiegel den Wunsch nach stärkerer Harmonisierung der Wohnlagen aufgegriffen und entsprechende Änderungen in einer weiteren Sitzung am 03.08.2023 diskutiert und verabschiedet (aktualisierte Wohnlagenkarte siehe Anlage). Die geänderten Wohnlagen werden durch den beauftragten Dienstleister durch eine aktualisierte Berechnung des Mietspiegels berücksichtigt. Der Mietspiegel soll nun zum 01.11.2023 und damit noch fristgerecht nach § 21 Abs. 2 MSV in Kraft treten.

Die Mietspiegelbroschüre beschreibt mit ausführlichen Informationen die Erstellung und die Anwendung des Mietspiegels. Außerdem ist ein Methodenbericht fester Bestandteil. Für die einfache Anwendung des Mietspiegels sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens die Bereitstellung eines Online-Mietspiegelrechners auf der Homepage der Stadt Ingolstadt geplant.

Basierend auf einem SPD-Antrag vom 31.07.2020 (V368/20) und dem Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 10.02.2021 wurde für die Stadt Ingolstadt ein qualifizierter Mietspiegel erarbeitet, zu dessen Erstellung die Stadt zwischenzeitlich auch rechtlich bis spätestens zum 01.01.2024 verpflichtet ist. Für einen qualifizierten Mietspiegel gelten höhere Qualitätskriterien, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfüllt werden müssen (vgl. § 6 ff. MsV).

Um den wissenschaftlichen Grundsätzen zu genügen, wurden fünf verschiedene bekannte und qualifizierte wissenschaftliche Institute aus ganz Deutschland angeschrieben. In einem freihändigen Vergabeverfahren erhielt das Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH aus Hamburg den Zuschlag.

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Ingolstadt gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Auszug Mietspiegelbroschüre Stadt Ingolstadt, 2023, S.4

Für die Erstellung eines Mietspiegels sind neben dem Mietzins weitere Kriterien zu berücksichtigen, die in einer umfangreichen Befragung mit einer Bruttostichprobe von 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten von Dezember 2022 bis März 2023 mit Stichtag 01.12.2022 erhoben wurden (davon 6.000 an Mieter/-innen und 4.000 an Vermieter/-innen).

Nicht-mietspiegelrelevante Haushalte sind u.a. Wohnungen, die

- der Sozialbindung unterliegen,
- selbstgenutztes Eigentum darstellen,
- ganz oder teilweise möbliert sind,
- sich in Alten-, Jugendwohn- und Obdachlosenheimen befinden,
- die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- die gemeinschaftlich genutzte Sanitäranlagen aufweisen
- oder bei denen ein Untervermietungsverhältnis vorliegt...

(vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 13f., [BBSR-Sonderpublikation \(bund.de\)](#))

Der Erhebungs- und Erstellungsprozess des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis begleitet, der aus folgenden Organisationen und städtischen Fachbereichen gebildet wurde, um verschiedene Perspektiven auf den Wohnungs- und Mietmarkt einzubinden:

- Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V.
- Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V.

- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
- St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

- Stadt Ingolstadt
 - Referat für Soziales, Jugend und Gesundheit
 - Stabsstelle Sozialplanung
 - Kommunale Statistikstelle
 - Stadtplanungsamt
 - Rechtsamt

Ziel der Nettostichprobe, also die Anzahl an Rückläufern bei der Befragung, deren Daten sich für die Verwendung der Mietspiegelerstellung eignen, waren 1.000 Stück. Tatsächlich konnten über 5.000 Rückläufer registriert werden, von denen knapp 2.500 Datensätze in den Mietspiegel einfließen konnten. Dadurch wurde eine sehr hohe qualitative und quantitative Datenbasis geschaffen, die es erlaubt, die Mieten für Wohnungen zwischen 25 m² - 160 m² detailliert ausweisen zu können.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in 3 Schritten ermittelt:

Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.

Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau, insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.

Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Mietspiegelbroschüre Stadt Ingolstadt, S.6, 2023

Die Tabellen zur Basis-Nettomiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche und zu den Zu- und Abschlägen und Berechnungsschemata mit einem Berechnungsbeispiel können der beigefügten Mietspiegelbroschüre entnommen werden.

Der Themenbereich der Wohnlage (§ 19 MSV) wurde in einem parallellaufenden wissenschaftlichen Prozess durch das beauftragte Institut unter Beteiligung des Arbeitskreises bearbeitet. Zur Ermittlung der Wohnlage wurden Indikatoren wie

- der Bodenrichtwert,
- der Grünflächenanteil in 250 Metern Entfernung,
- der Gewerbeanteil in 1.000 Metern Entfernung,
- der maximale Lärm an der Adresse (Bahn- und Straßenlärm),
- die Entfernung zur Innenstadt oder Nebenzentren (Westpark sowie Gewerbegebiet Manchinger Straße) und
- die Anzahl der Schulen oder Kitas in 750 Metern Entfernung

aus unterschiedlichen Datenquellen und die Bewertung von Referenzgebieten durch den Arbeitskreis berücksichtigt. Indikatoren wie Bushaltestellen, Nahversorgung oder Internetverfügbarkeit, die keinen Einfluss gezeigt haben, wurden nicht berücksichtigt. Weitere Informationen sind im Methodenbericht zur Wohnlage aufgeführt.

Soweit Anlagen (Mietspiegelbroschüre, Methodenberichte, Wohnlagenkarte) noch nicht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage in aktualisierter Fassung vorliegen, werden diese nachgereicht.