

Universitätsstadt Tübingen

FAB Vermessung, FAB Soziale Angebote
Fritz Aicheler, Telefon: 2268 , FAB 68
Dietmar Becker, Telefon: 1350, FAB 51

Vorlage 66b/2009
Datum 20.04.2009

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis im:

Betreff: Erstellung eines Mietspiegels – Beantwortung von Fragen

Bezug: Vorlagen 66/09, 66a/09, 100-09

Anlagen: - Bezeichnung:

Zusammenfassung:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2009 wurden in Verbindung mit dem Vertagungsantrages der Fraktion der TUL-L Fragen zum Themenkomplex Mietspiegel gestellt, die hier beantwortet werden.

Ziel: Beantwortung der Fragen

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2009 wurden in Verbindung mit dem Vertragungsantrages der Fraktion der TÜL-L Fragen zum Themenkomplex Mietspiegel gestellt, die hier beantwortet werden.

2. Sachstand

Frage Tü-LL, vertreten durch Stadtrat Anton Brenner:

1. *Gerichtlich anerkannt ist nur ein qualifizierter Mietspiegel. Dieser muss nach zwei Jahren festgeschrieben werden und alle vier Jahre neu erhoben werden. In der Debatte im Verwaltungsausschuss (16.03.2009) erklärte der Oberbürgermeister, es solle nur jetzt ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden, in vier Jahren sei er dann gegen einen erneuten qualifizierten Mietspiegel. Damit haben sich die Voraussetzungen, insbesondere was die Rechtssicherheit angeht, erledigt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Verwaltungsausschuss hat OBM Palmer tatsächlich gesagt:

"Ich bin auch noch nicht sicher, ob ich Ihnen in vier Jahren, wenn ich das darf, weil ich hier noch sitze, vorschlagen werde, den nächsten Qualifizierten zu machen oder ob es uns ausreicht, mit dem Einfachen weiterzumachen. Da wäre ich mit Herrn Schöning der Meinung: Lass uns 'mal die Erfahrungen abwarten. Es ist nicht zwingend, dass da nach jeder Periode wieder derselbe Betrag aufgewandt wird."

Frage TüL-L, vertreten durch Stadtrat Anton Brenner:

2. *Nach § 558 BGB fließen nach vier Jahren in eine Neufassung des Mietspiegels nur Mietverhältnisse ein, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden, bzw. bei denen in den letzten vier Jahren die Miethöhe neu festgelegt wurde. Deshalb hat z.B. in Freiburg der Mietspiegel nur „Unfrieden, Unsicherheit und Streit“ (Linke Freiburg) produziert. Dies wurde bislang nicht diskutiert. Solange das Bundesgesetz nicht geändert wird, ist der Mietspiegel nur ein Mieterhöhungs-Spiegel.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558, Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderung der Betriebskosten) abgesehen, vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Die Komplikationen in Freiburg lassen sich aufgrund der im Internet zugänglichen Ratsdokumentation wie folgt zusammenfassen:

1. Beschluss des Gemeinderates den Mietspiegel anhand der Indexmethode fortzuschreiben.

Gemäß § 558 d, Abs. 2 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (kurz Verbraucherpreisindex) des Statistischen Bundesamtes für die Fortschrei-

bung heranzuziehen. Die preiswerte Indexfortschreibung bietet sich an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich die Mietentwicklung insgesamt gleichmäßig entwickelt hat. Im Referenzzeitraum ist der Verbraucherpreisindex um 5,21 % gestiegen, was zur Folge hätte, dass alle Basismieten im Freiburger Mietspiegel um diesen Prozentsatz zu erhöhen wären.

Eine wissenschaftliche Untersuchung zur Fortschreibung von Mietspiegeln anhand der Indexmethode hat ergeben, dass es insbesondere wegen der Energiepreiserhöhungen im Einzelfall zu Preisverzerrungen kommen kann.

2. Änderung des Gemeinderatsbeschlusses dahingehend, dass die Fortschreibung mittels einer repräsentativen Stichprobe erfolgen soll. Die somit festgestellte durchschnittliche Mietpreiserhöhung beträgt 3,3 %, was deutlich unter der Steigerung des Verbraucherpreisindex von 5,21 % liegt.
3. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg im Breisgau fordert den deutschen Bundestag und die Bundesregierung auf, den § 558 BGB dahingehend zu ändern, dass künftig alle Mietverhältnisse der jeweiligen Gemeinde in die Erfassung des Mietspiegels eingehen. Mit der jetzigen Regelung spiegelt der Mietspiegel nur die neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. die geänderten Mieten wieder.
4. Das Landgericht Freiburg hat im Januar 2009 in einigen Berufungsfällen Entscheidungen über die Anwendung einzelner Kriterien des Freiburger Mietspiegels 2007 getroffen. Der Mietspiegel wird durch die Rechtsprechung bestätigt. Amtsgericht und Landgericht Freiburg wenden den Freiburger Mietspiegel 2007 zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB an und präzisieren im Einzelfall einzelne Wohnwertkriterien (Wohnung ist geeignet für Wohngemeinschaften, Tiefgaragenstellplatz, Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Nähe zur Gastronomie).

Frage TUL-L, vertreten durch Stadtrat Anton Brenner:

3. *In der Vorlage 100/2009 „Wohnen und soziale Hilfen“ stehen als Argumente für den Mietspiegel: „Hilfsempfänger haben es leichter, in Tübingen eine angemessene Wohnung zu finden. Hartz IV-Empfänger, die zum Wohnungswechsel aufgefordert werden, können evtl. in ihrer Wohnung bleiben.“ (S. 16) Und weiter: „Mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Allgemein Mieterhöhungen, insbesondere bei Wohnraum, der bislang unterhalb der Werte des Mietspiegels vermietet wurde.“ (S. 17) Damit werden die beiden am meisten bedürftigen Gruppen gegeneinander ausgespielt: Die Leistungsempfänger, deren Miete voll bezahlt wird, sollen für einen Mietspiegel wegen der Mieterhöhung sein. Und die Mieter, die ihre Wohnung gerade noch bezahlen können, sollen mehr bezahlen. So werden die „working poor“ geradezu gegen die Hartz IV-Leistungsempfänger aufgehetzt. Dies stört den sozialen Frieden in der Stadt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorbemerkung: Die Ausführungen, auf die sich Herr Brenner bezieht, stehen nicht in der Vorlage, sondern in der PowerPoint-Präsentation zur Vorlage 100/2009. Die PowerPoint-Folien wurden in der Sozialausschuss-Sitzung am 09.03.2009 gezeigt und gleichzeitig kommentiert. Die Folien ersetzen nicht die ausführliche Darstellung der Vorlage, sondern dienen lediglich dazu, die einzelnen Ausführungen der Vorlage zu veranschaulichen.

Stellungnahme: Die Verwaltung verwahrt sich gegen die Unterstellung, dass mit den Ausführungen in der Vorlage 100/2009 die Gruppe der Hartz IV-Empfängerinnen und -Empfänger gegen die Gruppe

der Geringverdiener (working poor) ausgespielt werden! Von einem gegeneinander Auspielen bzw. von einem gegeneinander Aufhetzen kann überhaupt keine Rede sein!

Zur Erinnerung: Im Rahmen der Beratungen über die Mietobergrenzensatzung wurde in den Sitzungen des Verwaltungsausschusses am 19.01.2009 und am 09.02.2009 der Wunsch geäußert, das Thema Mietspiegel vor einer endgültigen Beschlussfassung auch im Sozialausschuss zu behandeln. Die Verwaltung sollte hierbei die Zusammenhänge zwischen Mietspiegel, Wohngeldrecht und Sozialrecht aufzeigen und insbesondere über die möglichen Auswirkungen eines Mietspiegel auf die Empfängerinnen und Empfänger von Hartz IV-Leistungen. Die Verwaltung ist diesem Wunsch nachgekommen und hat mit der Vorlage 100/2009 eine umfassende und ausführliche Gesamtschau vorgelegt. In der Vorlage sind die aktuellen Regelungen des Wohngeldrechts und des Sozialrechts (SGB II und XII) zu den Mietobergrenzen sowie die möglichen Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegels dargestellt. Die Vorlage wurde in der Sitzung des Sozialausschusses am 09.03.2009 behandelt und mit einer zusätzlichen PowerPoint-Präsentation erläutert.

Wenn jetzt behauptet wird, dass mit der Darstellung der Argumente, die aus Sicht von Hartz IV für einen Mietspiegel sprechen und der Darstellung über die möglichen allgemeinen Auswirkungen auf den Tübinger Wohnungsmarkt einzelne Personengruppen gegeneinander ausgespielt bzw. gegeneinander aufgehetzt werden, ist das schlichtweg falsch. Die Verwaltung hat sich bei der Darstellung der möglichen Auswirkungen (Vorlage ab Seite 7, PowerPoint-Präsentation ab Seite 14) nicht darauf beschränkt, nur die (positiven) Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegel für die Hartz IV-Empfängerinnen und –Empfänger aufzulisten, sondern darüber hinaus alle mögliche Auswirkungen, auch die allgemeiner Mieterhöhungen, darzustellen.

Frage TÜL-L, vertreten durch Stadtrat Anton Brenner:

4. Im Verwaltungsausschuss wurde diese Vorlage 100/2009, die den Sozialausschuss für den Mietspiegel einstimmen sollte, teilweise zurückgezogen. Insbesondere die Seite 15 stellt eine grobe Irreführung dar. Hier werden die „tatsächlichen Mieten“ den „bisherigen Mietobergrenzen“ gegenübergestellt. Tatsächlich stehen die neuen Mietobergrenzen der Stufe VI den alten der Stufe V gegenüber. Mit den neuen Mietobergrenzen sind die meisten Probleme der Hartz IV-Leistungsempfänger gelöst. Laut Gerichtsurteil sind die Mietobergrenzen nicht mehr alleiniges Kriterium. Aber doch nur in dem Sinne, dass im Einzelfall auch eine höhere Miete als die der neuen Stufe VI übernommen werden kann. Das Sozialamt macht aber den Leistungsempfängern Angst, es könnten damit auch niedrigere Standards begründet werden. Das ist Unfug.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorbemerkung: Bei der Seite 15, auf die sich Herr Brenner bezieht, handelt es sich nicht um die Vorlage, sondern um in der PowerPoint-Präsentation zur Vorlage 100/2009. Die PowerPoint-Folien wurden in der Sozialausschuss-Sitzung am 09.03.2009 gezeigt und gleichzeitig kommentiert. Die Folien ersetzen nicht die ausführliche Darstellung der Vorlage und können nicht alles wiedergeben, was im Vortrag zur PowerPoint-Präsentation wiedergegeben wird.

Zur Seite 15:

Das Schaubild auf Seite 15 der PowerPoint-Präsentation ist lediglich eine bildhafte Darstellung der Aussage der vorangegangenen Seiten, insbesondere der Seite 14, wonach die Vermutung besteht, dass in Tübingen die „tatsächlichen Mieten“ (also die örtlichen Vergleichsmieten) im unteren Preissegment über den „bisherigen Mietobergrenzen“ des Wohngeldrechts liegen. Beispielhaft waren in dem Schaubild als „tatsächliche Tübinger Mieten“ die Quadratmeterpreise aus dem neuen Wohngeldrecht und als „Werte der bisherigen Mietobergrenzen“ die Quadratmeterpreise des alten Wohngeld-

rechts gegenübergestellt. Das Schaubild stellt also nur eine Beispielsbetrachtung dar (das Wort „Beispielsbetrachtung“ ist als Hinweis auf Seite 15 angebracht). Ob und in welchem Umfang die tatsächlichen Tübinger Mieten im unteren Preissegment über den bisherigen Mietobergrenzen liegen, kann natürlich erst über einen qualifizierten Mietspiegel festgestellt werden.

Zur Anwendung der Mietobergrenzen des neuen Wohngeldrechts:

Mit den Mietobergrenzen des neuen Wohngeldrechts sind die meisten Probleme der Hartz IV-Leistungsempfängerinnen und –empfänger nicht gelöst. An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mieten nach dem SGB II und SGB XII nicht einfach die pauschalen Mietobergrenzen des Wohngeldrechts (auch nicht die neuen) angewendet werden dürfen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts setzt die Prüfung der Angemessenheit eine Einzelfallprüfung voraus, bei der die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt (also die ortsüblichen Vergleichsmieten) ermittelt werden müssen. Liegt ein Mietspiegel vor, insbesondere ein qualifizierter, so ist dieser als Vergleichsmaßstab heranzuziehen.

Die grundsätzliche Anwendung der pauschalierten Mietobergrenzen aus dem Wohngeldrecht hat das Bundessozialgericht für unzulässig erklärt. Die Werte können allenfalls als ein gewisser Richtwert herangezogen werden, jedoch erst dann, wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten und –mittel zur Ermittlung der Angemessenheit des Wohnraums ausgeschöpft sind. Die erhöhten Mietobergrenzen aus dem neuen Wohngeldrecht gehen also nicht automatisch auf das Sozialrecht über.

Die Probleme der Hartz IV-Leistungsempfängerinnen und –empfänger sind erst dann gelöst, wenn der Landkreis die bisher im SGB II und XII angewandten Mietobergrenzen entsprechend erhöht. Bislang gelten noch die alten Mietobergrenzen.

Frage TÜL-L, vertreten durch Stadtrat Anton Brenner:

5. *Wenn wir heute einen Mietspiegel beschließen, kaufen wir die Katze im Sack. Über die Kosten gibt es unterschiedliche Schätzungen (von 65 000 bis zum Mehrfachen). Zumindest sollte vor einem Beschluss ein Kostenvoranschlag eingeholt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verwaltung liegen derzeit zwei konkrete Angebote vor, die eine Größenordnung von rd. 65.000 € haben.

Ein weiterer Kostenvoranschlag wird in der 17. KW erwartet.