

<b>Beschlussvorlage</b> <b>VO/4226/19</b>	 <p><b>St. Ingbert</b>  <i>BiosphärenStadt mit Flair</i>          Stadtentwicklung und Umwelt (6)</p>
<b>Beratungsfolge und Sitzungstermine</b> N 29.01.2019 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss Ö 21.02.2019 Stadtrat	
<b>Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels</b>	

Der qualifizierte Mietspiegel wird in der vorliegenden Form anerkannt.

## **Erläuterungen**

### **Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

#### **A. Allgemeine Informationen**

##### **1. Beschluss zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

- Bürgermeisterbesprechung im Dezember 2006
- Durchführung durch den Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis (Beschluss Kreistag 17.12.2012)
- Hinweis innerhalb der Bürgermeisterdienstbesprechung im November 2018 auf Vorstellung der Ergebnisse in den Ausschusssitzungen bzw. Ratssitzungen mit der Bitte um Unterstützung
- Wiedereinberufung des Arbeitskreises "Mietspiegel" im Dezember 2018 aus Vertretern der Städte und Gemeinden (hier Rebecca Arimond), dem Finanzamt, den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie den Vertretern des Amtes für Soziale Sicherung zur Vorstellung der Ergebnisse

##### **2. Nutzen und Vorteile von qualifizierten Mietspiegeln**

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt im Saarland bisher nicht vor. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Saarpfalz-Kreis im Saarland mit dem ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Homburg im Jahre 2008 eine Vorreiterfunktion eingenommen, welche bis heute mit dem qualifizierten Mietspiegel 2018 für den gesamten Saarpfalz-Kreis Bestand hat.

##### Im Wesentlichen erfüllt ein qualifizierter Mietspiegel folgende Aufgaben:

- Grundlage für die Berechnung von Leistungen für die Unterkunft im Rahmen von **SGB II** und **XII**
- neutrale Marktübersicht, Interessenausgleich von Mietern und Vermietern
- dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 (2) Baugesetzbuch (BGB)
- Stellt formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsbegehren dar
- trägt zu außergerichtlichen Einigungen bei
- in Gerichtsverfahren gilt die widerlegbare Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

##### Weitere Vorteile:

- Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung
- Mietspiegel schaffen Markttransparenz
- Mietspiegel schaffen Rechtssicherheit

## Besondere Bedeutung für **Kommunalverwaltungen**:

- Bürgerservice als Beitrag zum sozialen Frieden
- Informationsgrundlage für Inverstoren am Wohnungsmarkt
- Bewertung des kommunalen Gebäudebestands
- Verdeutlichung der Bürgerfreundlichkeit und Informationsbereitschaft einer Gemeinde
- positiver Standortfaktor

### **3. Definition**

Gesetzliche Grundlage bildet seit der Mietrechtsreform von 2001 der § 558d BGB.

### **4. Durchführung**

Die Neuaufstellung wurde durch den Gutachterausschuss durchgeführt. Die Erstellung beruhte im Wesentlichen auf der Durchführung des letztmaligen qualifizierten Mietspiegels 2014 (Fortschreibung 2016). Die Mitglieder des Arbeitskreises wurden nur über die wenigen Änderungen schriftlich informiert.

Grundlage sind die §§ 558c und 558d BGB sowie Befugnis zur Datenerhebung nach § 197 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (GutVO) Saarland.

Im Auftrag der Städte und Gemeinden koordinierte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises die einzelnen Phasen der Mietspiegelerstellung (Vorbereitungs- und Erstellungsphase). Darunter fallen insbesondere:

- Wiedereinberufung des Arbeitskreises
- Datenerhebung (mit all seinen Inhalten)
- Datenerfassung (mit all seinen Inhalten)
- statistische Auswertung der Daten

In Abstimmung mit den Vertretern der Städte und Gemeinden des Saarpfalz-Kreises (Stadt St. Ingbert: Frau Rebecca Arimond (Stadtentwicklung und Demographie), Herr Ulrich Hoffmann (Bürgerservicecenter, Erhalt der Adressenliste) sowie den Interessenvertretern wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- Verfahrensbeschreibung nach § 9 des Saarländischen Datenschutzgesetzes (SDSG)
- Bestimmung der Wohnlage
- Festlegung der Adressliste
- Festlegung des Fragebogens (sowohl Kontaktbogen als auch Hauptfragebogen)

- Art der Befragung (Zwei-Phasen-System)
- Abstimmung ggf. Beschluss des Mietspiegels anhand der ausgewerteten Daten

Die anstehende Veröffentlichung wird in Absprache mit den Stadt- und Gemeinderäten erfolgen. Nach Beschluss wird eine Mietspiegelbroschüre herausgegeben.

## **B. Kreisweite Wohnlagenbestimmung 2018**

Die Wohnlagenbestimmung 2018 basiert auf der Grundlage der Wohnlageneinteilung von 2014. Dabei wurden alle Merkmale auf Aktualisierung überprüft und entsprechend fortgeschrieben. Die Einteilung erfolgte weiterhin straßenweise, teilweise sogar Hausnummer bezogen, von A (bevorzugt, städtisch) bis F (sehr einfach, ländlich).

Bei der Bestimmung der Wohnlage wurden 5 Merkmalsgruppen zur objektiven Beurteilung bestimmt. Jede Merkmalsgruppe wurde aus unterschiedlichen Kriterien gebildet und geht mit unterschiedlicher Gewichtung in die Bewertung mit ein.

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung einzelner Kriterien herangezogen:

- Merkmalsgruppen zur objektiven Beurteilung
- jede Merkmalsgruppe wird aus unterschiedlichen Kriterien gebildet
- Unterlagen zur Beurteilung einzelner Kriterien:
  - Stadtentwicklungskonzepte
  - Bestandanalysen zu Infrastruktur
  - Netzpläne zu ÖPNV
  - Flächennutzungsplan, ggf. Bebauungspläne
  - Belastungen durch Gewerbe
  - Verkehrsmengenkarte des Saarlandes 2015, Landesbetrieb für Straßenbau
  - Bodenrichtwertkarten des Saarpfalz-Kreises, Stichtag 31.12.2016
  - Grünflächen
  - Untersuchungen zu Gebäudestruktur, Gebäudealter
  - Zustand der Straßen

**Die Wohnlage wurde den Mitgliedern des Arbeitskreises zur Prüfung zugesandt und einheitlich zugestimmt. Das Straßenverzeichnis dieser Wohnlage wird Bestandteil des Mietspiegels sein.**

## 1. Vorgehensweise

In § 558 Abs. 2 BGB sind die mietpreisbildenden Faktoren benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Neben Faktoren wie Art, Ausstattung, Wohnungsgröße und Beschaffenheit bildet die Wohnlage eine der abschließend genannten Faktoren.

Um eine objektive und nachvollziehbare Vorgehensweise zu gewährleisten, werden mehrere wertbeeinflussende Merkmalsgruppen gebildet. Innerhalb dieser Merkmalsgruppen werden Punkte vergeben, die die Einstufung in unterschiedliche Wohnlagengruppen ermöglichen. Anhand der Gesamtzahl der Punkte schlägt der Gutachterausschuss eine Einstufung der Wohnlagenklassen in sechs Stufen vor.

Als Anlage zum Mietspiegel wird das dazugehörige Straßenverzeichnis veröffentlicht werden.

Die Straßen werden ortsteilweise vergeben und innerhalb einzelner Straßen Hausnummer bezogen unterteilt. Die Wohnlagenbewertung wird einer ständigen Prüfung unterzogen und gegebenenfalls angepasst.

## 2. Merkmalsgruppen

Um eine nachvollziehbare Vorgehensweise zu gewährleisten, werden zunächst alle, die Lagequalität beeinflussenden, Merkmalsgruppen ermittelt und diese nochmals in verschiedene Unterpunkte gegliedert. Innerhalb dieser Merkmalsgruppen werden Punkte vergeben, die eine Einstufung in unterschiedliche Wohnlagen ermöglichen. Durch die Vergabe unterschiedlicher Maximalpunktzahl findet eine Gewichtung zwischen den verschiedenen Merkmalsgruppen statt, entsprechend ihrem Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die unterschiedlichen Merkmalsgruppen sind Infrastruktur, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild, Immission.

## 3. Punktvergabe

Innerhalb der einzelnen Merkmalsgruppen werden Punkte vergeben, wobei für jedes genannte Kriterium ein Punkt vergeben werden kann. Allgemein drückt ein hoher Punktwert bevorzugte (städtische) Verhältnisse aus. Dagegen bedeutet eine geringe Punktvergabe sehr einfache (ländliche) Verhältnisse. Die Punkteanzahl wird wie folgt aufgeteilt:

Punktebereich	Klasse	Definiert
<b>mind. 16 Punkte</b>	A	bevorzugt (städtisch)
<b>13,25 – 15,75 Punkte</b>	B	sehr gut
<b>10,25 – 13,00 Punkte</b>	C	gut
<b>7,25 – 10,00 Punkte</b>	D	mittel
<b>5,25 – 7,00 Punkte</b>	E	einfach
<b>bis 5 Punkte</b>	F	sehr einfach (ländlich)

#### **4. Festlegung der Wohnlagen**

Die Einstufung der Wohnlage wurde vom Gutachterausschuss vorbereitet und im Straßenverzeichnis des Saarpfalz-Kreises aufgelistet. Der Vorschlag wurde an die beteiligten Verbände und Vertreter der Städte und Gemeinden (Stadt St. Ingbert: Frau Rebecca Arimond) zur Prüfung versandt und anschließend abgestimmt.

### **C. Erhebung**

#### **1. Erhalt der Adressdaten; Kompletterhebung**

Bei der diesmaligen Mietspiegelerstellung wurde eine Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt.

Zum Erhalt der Mieteradressen wurde ein Abgleich mit den Einwohnermeldeämtern mit der Grundsteuer B-Tabelle der Städte und Gemeinden durchgeführt. Jedoch konnte die Eigentümeranzahl bei der Erhebung nicht auf das absolute Minimum reduziert werden. Dies wurde allerdings für den Erhalt der Vermieteradressen ausgenutzt, denn eine Abfrage der Vermieter über die Mieter war aus datenschutzrechtlichen Aspekten nicht erlaubt.

In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Städten und Gemeinden (Stadt St. Ingbert: Herr Ulrich Hoffmann) erhielt der Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises die möglichen Mieteradressen.

Das Ergebnis der bereinigten Adressdatei wurde überprüft und um weitere nicht mietspiegelrelevante Adressen bereinigt:

- Wohnheime, Altenheime, Studentenheime
- öffentlich geförderter Wohnungsbau

#### **2. Erhebungskonzept**

Die Erhebung wurde in einem Zwei-Phasen-System durchgeführt. Zunächst wurde an alle möglichen Mieteradressen ein Kontaktbogen versandt, um die Mietspiegelrelevanz zu überprüfen und die Teilnahmebereitschaft abzuklären. Des Weiteren wurden im Kontaktverfahren geklärt, ob es sich um einen Vermieter oder Mieter handelt. Anschließend wurde an alle auswertbaren Fälle Interviewer gesandt, um ein Vollinterview mit einem Hauptfragebogen durchzuführen.

Um die zeitliche und kostenenorme Dateneingabe um ein wesentliches zu reduzieren, wurden bei der diesmaligen Erstellung die Interviewer mit Tablets ausgestattet, damit der Hauptfragebogen online ausgefüllt werden konnte. Somit konnten die Ergebnisse direkt in Excel überführt werden.

## D. Rücklauf

Insgesamt wurden im Saarpfalz-Kreis 42.000 Kontaktfragebogen versandt. Der gesamte Rücklauf lag bei 7,2 %. Nähere Auswertungsergebnisse werden in der Sitzung vorgestellt.

## E. Auswertung

Prof. Dr. Schröter, Mitglied des Gutachterausschusses, ermöglicht eine wissenschaftliche statistische Auswertung der Daten.

In diesem Kapitel werden die folgenden Schritte vollzogen:

- **Korrelationsanalyse**

Welche der ausgewählten Merkmale beeinflussen die Nettomiete (pro qm) signifikant und in welchem Maße? Rangordnung als grobe Orientierung zur Modellauswahl

- **Multikollinearitäten**

Wie stark beeinflussen sich die Einflussgrößen untereinander? Gesucht sind solche Merkmale, die untereinander möglichst unabhängig (unkorreliert) sind, aber die Zielgröße (Miete) stark beeinflussen

- **Multiple Regressionsmodelle**

Gestaltung und Prüfung ausgewählter multipler Regressionsmodelle; z. T. verallgemeinerte Ansätze (inklusive Transformationen); Entscheidungskriterium Bestimmtheitsmaß versus Multikollinearität

Die Ergebnisse wurden im Arbeitskreis Mietspiegel am 13.12.2018 vorgestellt und besprochen.

Nach § 558d BGB erhält ein Mietspiegel seine Qualifizierung, wenn er „von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist“.

**Innerhalb der Sitzung fand eine Beschlussfassung durch die Mitglieder des Arbeitskreises statt. Es haben alle einheitlich den Ergebnissen des Regressionsmietspiegels als Tabellenform zugestimmt.**

Enormes Interesse seitens der Ersteller ist nicht nur die Anerkennung durch die Interessenvertreter, sondern auch die Anerkennung aller Städte und Gemeinde des Saarpfalz-Kreises. Wir empfehlen daher die Anerkennung für die Stadt St. Ingbert zu erteilen.

## F. Ergebnis

Die Ergebnisse werden in Form einer Mietspiegeltabelle dargestellt (Anlage 1). Hierbei werden die Quadratmetermieten nach Lage, Wohnungsgröße, Gebäudealter und Ausstattung unterschieden. Weitere Merkmale können als Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Nähere Auswertungsergebnisse werden in der Sitzung vorgestellt.

Neben der Mietspiegeltabelle werden Erläuterungen sowie Anwendungsbeispiele Bestandteile der späteren Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung von Mitgliedern des Gutachterausschusses erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage**

Regressionsmietspiegel