



Sitzung des Ausschusses für Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss am 20.01.2022

Anfragen der Fraktion DIE LINKE zum Mietspiegel

Vorlagen-Nummer:

TOP:

Antwort der Verwaltung

1. Laut Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021, § 20 ist im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine Dokumentation anzufertigen! Warum liegt diese nicht vor?

Die Dokumentation von qualifizierten Mietspiegeln wird üblicherweise nach der Anerkennung des Mietspiegels fertiggestellt. Das Institut wird allerdings das dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentierte Vorgehen verschriftlichen und dem Stadtrat vorab zur Verfügung stellen.

2. Der Mietspiegel gilt auch für Wohnungen, deren Mieter*innen KdU-Leistungen beziehen! Welche Auswirkungen wird dieser Umstand auf die Höhe des KdU-Richtwertes (Thema Anpassung) und damit auf den städtischen Haushalt haben?

Nach Einschätzung des GB IV können die Auswirkungen auf die Entwicklung der Kosten der Unterkunft (KdU) und in Folge auf den städtischen Haushalt aktuell nicht bemessen werden. Hier sind die tatsächlichen Auswirkungen abzuwarten.

3. Gilt der Mietspiegel auch für Wohnungen, die im Rahmen einer Vereinbarung zwischen Investoren und der Stadt zu einem Netto-Kaltnietpreis bereitgestellt werden, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwertes plus 20 Prozent nicht übersteigt und fallen die dann aus der Vereinbarung raus?

Solche Vereinbarungen beruhen nur auf dem gültigen Satz der Kosten der Unterkunft.

4. Warum werden im vorliegenden Entwurf des Mietspiegels Ausstattungskriterien doppelt berücksichtigt? (Siehe Tabelle, S. 8, Modernisierung Sanitäreinrichtungen und Tabelle, S. 9 Sanitärausstattung der Wohnung i.V.m. S. 6 unter Sanitärausstattung)

Es wurden keine Ausstattungskriterien doppelt berücksichtigt. Es handelt sich bei dem genannten Beispiel um unterschiedliche Merkmale des Badezimmers. Die Modernisierung der Sanitärausstattung (S. 8) bedeutet, dass nach dem 1.1.2010 eine Erneuerung der Sanitärausstattung stattgefunden hat (z.B. neue Fliesen, Toilette, Waschbecken, etc.). Die Beurteilung der Sanitärausstattung, wie sie auf S. 6 beschrieben und auf S. 9 ausgewiesen wird, bezieht sich darauf, was im Bad vorhanden ist, unabhängig davon, wie alt die Einrichtung ist.

5. Welche Signifikanz hat die Schwellenfreiheit der Wohnung und die Einfachverglasung der Fenster auf die Höhe der Miete?

Für die Schwellenfreiheit der Wohnung wurde ein Zuschlag von 3 % auf die Basismiete festgestellt. Die Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Schwellenfreiheit keinen Einfluss auf die Basismiete hat, liegt bei weniger als 1 %.

Für die Einfachverglasung der Fenster wurde ein Abschlag von 3 % auf die Basismiete festgestellt. Die Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Einfachverglasung der Fenster keinen Einfluss auf die Basismiete hat, liegt bei 5 %.

6. Inwiefern sind Modernisierungen von Sanitäreinrichtungen und der Elektroinstallation oder der Fensteraustausch bei der Ermittlung der Vergleichsmiete als wertsteigernde Kriterien (Zuschläge) hinzuziehbar, wo diese Maßnahmen doch Bestandteil der ermittelten Basis-Nettokaltmiete sein dürften (Mieterhöhung durch Modernisierungsumlage)?

Für die Basismiettablelle wird nur der Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete berücksichtigt, andere Merkmale werden erst durch die Zu- und Abschläge bestimmt. Es ergeben sich nach der Berechnung der Basismiettablelle Abweichungen zwischen der berechneten Basismiete und den erhobenen Mieten. Die Auswertung der Daten hat ergeben, dass Wohnungen, in denen ein Fensteraustausch vorgenommen wurde, im Durchschnitt eine Miete 6 % über den Werten der Basismiettablelle haben, wenn alle anderen Merkmalseinflüsse herausgerechnet werden. So wurde der Zuschlag von 6 % ermittelt.

7. Durch die Berücksichtigung der Kriterien Baujahr und Wohnlage bei der Ermittlung der Vergleichsmiete werden Bewertungen unterstellt, die in Folge zu weiterer Segregation/sozialer Entmischung in den betreffenden Stadtbezirken führen werden und außerdem Wohneigentümer und Mieter wirtschaftlich benachteiligen oder bevorzugen? Kann man auf die beiden Kriterien nicht verzichten?

Es wurden keine Bewertungen unterstellt, sondern Einflüsse statistisch nachgewiesen. Die Lage einer Wohnung (zentral oder dezentral, ruhig oder laut) und das Baujahr (was auch einen Anhaltspunkt für die (energetische) Ausstattung der Wohnung bietet) haben Einfluss auf die Miethöhe in Halle an der Saale. Sie gehören zu den gesetzlichen Merkmalen, die für einen Mietspiegel zu prüfen sind. Diese Merkmale bewusst nicht zu prüfen wäre unwissenschaftlich und zudem auch rechtlich nicht zulässig.

8. Warum gibt es bei der Berücksichtigung des Aufzuges eine Begrenzung auf Gebäude mit weniger als 7 Geschossen?

Für Gebäude mit einer bestimmten Mindesthöhe ist ein Aufzug gesetzlich vorgeschrieben. Es ist folglich nicht zielführend, den Einfluss des Aufzuges als wohnwerterhöhendes Merkmal bei diesen Wohnungen nachzuweisen.

9. Welchen Einfluss haben Umgebungsimmissionen, z.B. die Lärm- und Abgasbelastung in Wohnungen an Hauptstraßen, und Energieausweise auf die Miete?

Zur Prüfung des Immissionseinflusses wurden die Lärmdaten aus der Umgebungslärmkartierung herangezogen. Adressen mit mehr als 55 dB(A) wurden als lärmbelastet angesehen. Eine Prüfung des Einflusses dieser Variablen zeigte (bei gleichzeitiger Berücksichtigung der anderen Merkmale) keinen signifikanten und negativen Zusammenhang mit der Nettokaltmiete. Dies kann etwa daran liegen, dass an solchen Adressen häufiger umgezogen wird als an Adressen mit geringer Lärmbelastung und so mehr neue Mietverhältnisse (mit höherer Miete) an diesen Adressen vorzufinden sind.

Die Angaben zu den Energieausweisen wurden abgefragt. Nach Diskussionen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde ein daraus gebildetes Merkmal als unplausibel eingestuft und taucht daher im finalen Modell und somit auch in der Mietspiegelbroschüre nicht mehr auf.

René Rebenstorf
Beigeordneter