

I. SACHLAGE:

In seiner Sitzung am 21. Oktober 2014 hat der Sozialausschuss des Rates der Stadt Monschau die Zustimmung zu dem bis zum 31. Dezember 2015 gültigen Mietspiegel erteilt.

Vor Ablauf der Gültigkeit des derzeitigen Mietspiegels wurde eine Anpassung der Mietwerte geprüft.

Mietspiegel können von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. In der Praxis wird der Mietspiegel häufig von der Gemeinde erstellt und die Interessenverbände werden im Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels beteiligt.

Bisher wurde ein sog. einfacher Mietspiegel auf der Grundlage des § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt.

Nach § 558 c Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über eine ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Das Gesetz schreibt für den einfachen Mietspiegel keine bestimmte, insbesondere keine wissenschaftliche Auswertungsmethode vor, so dass die Werte des Mietspiegels auch auf der Grundlage einvernehmlicher Bewertungen durch lokale Wohnungsmarktextperten festgelegt werden können.

Aus diesem Grunde wurde der Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und der Aachener Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgebung Anfang Oktober 2015 um Mitwirkung bei der Erstellung eines neuen Mietspiegels gebeten. Die angepassten Werte lagen jedoch vor der im letzten Jahr für den 03. November 2015 anberaumten Sitzung des Sozialausschusses nicht vor, so dass der Entwurf eines Mietspiegels für den Bereich der Stadt Monschau für den Zeitraum vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2017 dem Fachausschuss bisher nicht zur Beratung vorgelegt werden konnte.

In der Sitzung des Sozialausschusses am 03. November 2015 wurde den Ausschussmitgliedern seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass, bei Vorlage der überarbeiteten Zahlen vor der Ratssitzung am 23. Februar 2016, dem Rat der Stadt Monschau der aktualisierte Mietspiegel für den Zeitraum 2016/2017 zum Beschluss vorgelegt werde.

Trotz intensiver Bemühungen (mehrere telefonische und schriftliche Anfragen per Mail beim Haus- und Grundbesitzerverein erfolgten in den Monaten Dezember 2015 bis März 2016) wurden die vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und dem Aachener Mieterschutzverein e.V. überarbeiteten Zahlen dem Sozialamt erst am 17. März 2016 mitgeteilt.

Der Aachener Mieterschutzverein und der Aachener Haus- und Grundbesitzerverein haben die bis zum 31. Dezember 2015 geltenden Mieten überprüft. Die Überprüfung führte zu dem Ergebnis, dass die bisherigen Mietgrenzen nach Auffassung der beiden Interessenverbänden anzupassen sind.

Nach Mitteilung des Aachener Haus- und Grundbesitzervereins und des Aachener Mieterschutzvereins vom 17. März 2016 sind die Mietwerte wie folgt anzupassen:

	bei Wohneinheiten mit Bad/Dusche oder Heizung		bei Wohneinheiten mit Bad/Dusche und Heizung	
	bisher	neu	Bisher	neu
Baujahr bis 1960				
einfache Wohnlage	2,30 € - 2,80 €	2,50 € - 3,10 €	3,20 € - 3,50 €	3,50 € - 3,90 €
mittlere Wohnlage	2,40 € - 3,10 €	2,60 € - 3,30 €	3,50 € - 4,00 €	3,80 € - 4,50 €
gute Wohnlage	2,60 € - 3,40 €	2,90 € - 3,80 €	3,60 € - 4,50 €	4,00 € - 5,00 €
Baujahr von 1961 bis 1975				
einfache Wohnlage	2,60 € - 3,40 €	2,90 € - 3,80 €	3,40 € - 3,90 €	3,70 € - 4,00 €
mittlere Wohnlage	2,90 € - 3,50 €	3,10 € - 3,90 €	3,60 € - 4,40 €	3,90 € - 4,70 €
gute Wohnlage	3,10 € - 3,80 €	3,50 € - 4,20 €	3,90 € - 4,80 €	4,10 € - 5,20 €
Baujahr bis 1976 bis 1990				
einfache Wohnlage			3,50 € - 4,30 €	3,90 € - 4,50 €
mittlere Wohnlage			4,00 € - 4,90 €	4,10 € - 5,20 €
gute Wohnlage			4,30 € - 5,20 €	4,70 € - 5,90 €
Baujahr von 1991 bis 2004				
einfache Wohnlage			4,10 € - 5,10 €	4,20 € - 5,30 €
mittlere Wohnlage			4,60 € - 5,70 €	4,70 € - 5,90 €
gute Wohnlage			4,90 € - 6,50 €	5,00 € - 6,60 €
Baujahr ab 2005				
einfache Wohnlage				4,70 € - 5,90 €
mittlere Wohnlage				5,00 € - 6,60 €
gute Wohnlage				5,50 € - 6,90 €
Modernisierte Altbauten				
einfache Wohnlage			3,80 € - 4,40 €	4,00 € - 4,70 €
mittlere Wohnlage			4,10 € - 4,90 €	4,30 € - 5,30 €
gute Wohnlage			4,60 € - 5,50 €	4,80 € - 5,90 €

Wie bereits in der Sitzung des Sozialausschusses am 03. November 2015 mitgeteilt wurde, ist im Wesentlichen die Klassifizierung der Baujahre anzupassen, damit auch Werte für Wohnungen, deren Baujahr nicht länger als 10 oder 15 Jahre zurückliegen, erfasst wird. Dies hat zur Folge, dass die vorhandenen Werte ebenfalls angepasst werden müssen.

In der sozialhilferechtlichen Praxis ist regelmäßig zu prüfen, ob Wohnungskosten als angemessen im Sinne des SGB XII gelten können. Neben dem Datenmaterial aus der Sozialhilfesachbearbeitung wurden auch die Daten aus der Wohngeldsachbearbeitung herangezogen.

Der angepasste neue Mietspiegel entspricht sowohl nach Auffassung der Verwaltung als auch nach Auffassung der beteiligten Interessenverbände der Vermieter und Mieter den derzeitigen Marktverhältnissen in Monschau, auch im Vergleich zu den Nachbarkommunen Simmerath und Roetgen.

Gem. § 558 c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Daher sollte die Gültigkeit des neu fortgeschriebenen Mietspiegels rückwirkend ab 01.01.2016 bis 31.12.2017 festgelegt werden.

II. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Monschau entstehen aus dem Erlass des Mietspiegels keine direkten Be- oder Entlastungen.

III. RECHTSLAGE:

Gem. § 558 c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel sollen veröffentlicht werden.

Gemäß § 15 Ziffer 8.1 der Hauptsatzung der Stadt Monschau berät der Sozialausschuss u. a. über alle stadteigenen sozialen Angelegenheiten.


(Mertens)
Stadtoberverwaltungsrat



Anlage

MIETSPIEGEL

der
STADT MONSCHAU ~ StädteRegion AACHEN
52156 Monschau

für nicht preisgebundene Wohnungen, Altbauten und modernisierte Altbauten

Gültigkeit: 01.01.2016 - 31.12.2017

Aufgestellt vom Aachener Haus & Grundbesitzerverein und dem Aachener Mieterschutzverein unter Beteiligung der Stadt Monschau.

Zustimmung des Sozialausschusses erteilt am XXX

Wohnlage	I. Wohneinheit mit Bad/Dusche oder mit Heizung /qm	II. Wohneinheit mit Bad/Dusche und mit Heizung /qm
Baujahr bis 1960		
~ einfache	2,50 - 3,10	3,50 - 3,90
~ mittlere	2,60 - 3,30	3,80 - 4,50
~ gute	2,90 - 3,80	4,00 - 5,00
Baujahr von 1961 - 1975		
~ einfache	2,90 - 3,80	3,70 - 4,00
~ mittlere	3,10 - 3,90	3,90 - 4,70
~ gute	3,50 - 4,20	4,10 - 5,20
Baujahr von 1976 - 1990		
~ einfache		3,90 - 4,50
~ mittlere		4,10 - 5,20
~ gute		4,70 - 5,90
Baujahr von 1991 - 2004		
~ einfache		4,20 - 5,30
~ mittlere		4,70 - 5,90
~ gute		5,00 - 6,60
Baujahr ab 2005		
~ einfache		4,70 - 5,90
~ mittlere		5,00 - 6,60
~ gute		5,50 - 6,90
modernisierte Altbauten		
~ einfache		4,00 - 4,70
~ mittlere		4,30 - 5,30
~ gute		4,80 - 5,90

Erläuterungen:

LAGEMERKMALE:

- a) **einfache Wohnlage:**
Im Bereich von Industrieanlagen, starker Verkehrsbelastung, in Örtlichkeiten mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung.
- b) **mittlere Wohnlage:**
Wohnstraße bzw. -gegend ohne öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.
- c) **gute Wohnlage:**
ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, öffentliche Verkehrsmittel, von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Einstuftung innerhalb der Mietwerttabelle

Die Wohnviertel sind nach Besondereiten unterschiedlich beurteilt werden. Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. auch von der Beschaffenheit und dem Baujahr des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine Modernisierung, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Vergleich zu der ursprünglichen Wohnung verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder, der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v. H. jährlich für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Eine Vollmodernisierung mit Änderungen der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 10 % des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubaubewohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Parkett- und Teppichböden, zusätzliche Dusche/Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Nicht abgeschlossene Wohnung, Trocken-WC, WC für mehrere Mietparteien, kein Kaminanschluss innerhalb der Wohnung, kein Kaminanschluss, bei vorhandenem Bad freistehende Badewanne.

Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 80 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 25 % bei Großwohnungen über 80 m² ein Abschlag möglich.

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen, für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten:

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten. Die Betriebskosten sind die Kosten für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Müllabfuhr, die Grundsteuer, die Hausversicherung, die Strom- und Wasserzählergebühren, die Kosten für die Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen, die Hausmeisterkosten, Heizungs- und Warmwasserkosten. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Der Mietspiegel dient nur als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Mönchsau. Sie bietet den Vertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung, des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist bis 31.12.2017 gültig.