

In der Senatssitzung am 23. November 2021 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

16.11.2021

Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.11.2021

Verfahren zur Erstellung eines Mietspiegels

Vorbereitung und Konzeption für die Erstellung eines Mietspiegels in der Stadtgemeinde Bremen

A. Problem

Mit der Reform des Mietspiegelrechts vom 25.06.2021 hat der Bund unter anderem eine Verpflichtung für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels eingeführt. Unter Berücksichtigung der gesetzten Fristen resultiert hieraus, dass die Stadtgemeinde Bremen entweder bis zum 01.01.2023 einen einfachen Mietspiegel oder bis zum 01.01.2024 einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlichen muss. Nach der erstmaligen Erstellung ist anschließend eine zweijährliche Fortschreibung erforderlich.

Für das Land Bremen bedarf es einer Rechtsverordnung. Diese wird bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vorbereitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stadt Bremen hat bislang von einer Erstellung eines Mietspiegels abgesehen. Mit der Reform des Mietspiegelrechts ist die Stadt Bremen verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Zur erstmaligen Erstellung eines Mietspiegels bedarf es der Verfahrens- und Ressourcenklärung.

Der erstmalig zu erstellende Mietspiegel für die Stadt Bremen soll alle rechtlichen und formalen Anforderungen erfüllen, um für das „schlüssige Konzept“ zur Ermittlung der KdU-Richtwerte, die bisher gesondert ermittelt wurden, als Grundlage dienen zu können.

Vertreter:innen aus der bremischen Verwaltung und den kommunalen Wohnungsunternehmen haben in 2020 erstmalig über die Einführung eines Mietspiegels für Bremen beraten. Erweitert wurde dieser Kreis 2021 in einer Arbeitsgruppe durch Vertreter:innen der Interessensverbände von Mieter:innen und Vermieter:innen. In zwei Sitzungen wurden weitere Punkte in Hinblick auf Anforderungen an den Inhalt und den Erstellungsprozess eines Mietspiegels erörtert. Fachliche Inputs erfolgten durch den Referenten für Wohnungswesen des Deutschen Städtetags sowie Vertreter:innen anderer Städte, die Mietspiegel erstellen. Als wesentliche Anforderungen an einen „guten Mietspiegel“ wurden insbesondere formuliert:

- Eindeutige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- differenzierte Berücksichtigung von Lagekriterien und Wohnwertmerkmalen
- Transparenz und Rechtssicherheit/Gerichtsfestigkeit
- Nutzbarkeit für weitere Anwendungsgebiete (insbesondere für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Ermittlung der Kosten der Unterkunft)
- Erstellung auf nachvollziehbare Weise
- Kooperatives Verfahren
- Gute Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit

Aus Sicht der Arbeitsgruppe wird aus fachlichen Gründen ein qualifizierter Mietspiegel deutlich präferiert.

B. Lösung

Der Senat beauftragt die für Wohnungswesen zuständige Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau einen Vorschlag zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bremen zu erarbeiten und diesen Verfahrensvorschlag dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus den zwei informellen Arbeitsgruppensitzungen mit wesentlichen Akteuren, die zur Erstellung erforderlich sind, sollen dabei in den Vorschlag einfließen (siehe Anlage).

Folgende Fragen sollen geklärt werden:

- Gegenüberstellung von Pro und Contra einfacher und qualifizierter Mietspiegel (auch für andere Ressorts) und ein daraus abgeleiteter Entscheidungsvorschlag
- Anforderungen an die Mietspiegelerstellung
 - bei Erstellung in Eigenregie
 - bei Beauftragung eines externen Büros
- Übersicht über zentrale Inhalte wie z.B. die Berücksichtigung verschiedener Wohnwertmerkmale und Lagekriterien
- Vorschlag für eine Steuerungsstelle
- Nutzung von effizienten Kooperationsmöglichkeiten zwischen den Ressorts und nachgeordneten Dienststellen
- Anforderung an die Zuarbeitung anderer Verwaltungseinheiten (z.B. Soziales, GeoInfo, StaLa)
- Vorschlag für die Konstruktion und Besetzung eines begleitenden Arbeitskreises
- Feststellung der erforderlichen Ressourcen
 - finanziell
 - personell
- Einschätzung der Zeiten und Abläufe mit dem Ziel der Mietspiegel-Fertigstellung bis Januar 2023 bzw. 2024)
- Organisationsstruktur und Zeitplan

C. Alternativen

Zur geschilderten Ausgangslage gibt es keine geeigneten Lösungsalternativen, sodass auch keine Alternativvorschläge gemacht werden. Der Entscheidungsspielraum ist durch die gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels und die methodischen und qualitativen Anforderungen an den Mietspiegel begrenzt.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Bearbeitung erfolgt zunächst im Rahmen vorhandener Personalkapazitäten.

Zielsetzung der Mietspiegelerstellung und damit auch der künftigen Mietpreisentwicklung ist unter anderem, in allen Quartieren für alle Bevölkerungsschichten und Geschlechter bestehende Nachteile auszugleichen. Gerade in Quartieren, in denen ein großer Teil an Menschen lebt, der schlechtere Zugänge zu den Themen Bildung, Arbeit und Gesundheit hat und dem nicht die gleichen Chancen und Teilhabemöglichkeiten zur Verfügung stehen, wie den Menschen in anderen Stadtteilen, zählen insbesondere Frauen zu den Bevölkerungsgruppen, die von den Problemlagen stärker betroffen sind als Männer. Gleichzeitig sind die besonderen Betroffenheiten von Frauen oftmals nicht ausreichend sichtbar. Hier ist es Aufgabe aller an der Mietpreisgestaltung Beteiligten, neben den oben geschilderten Problemlagen auch Genderbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Diese Senatsvorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, dem Senator für Finanzen abgestimmt. Der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (MoBS) wird nach der Beschlussfassung berichtet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

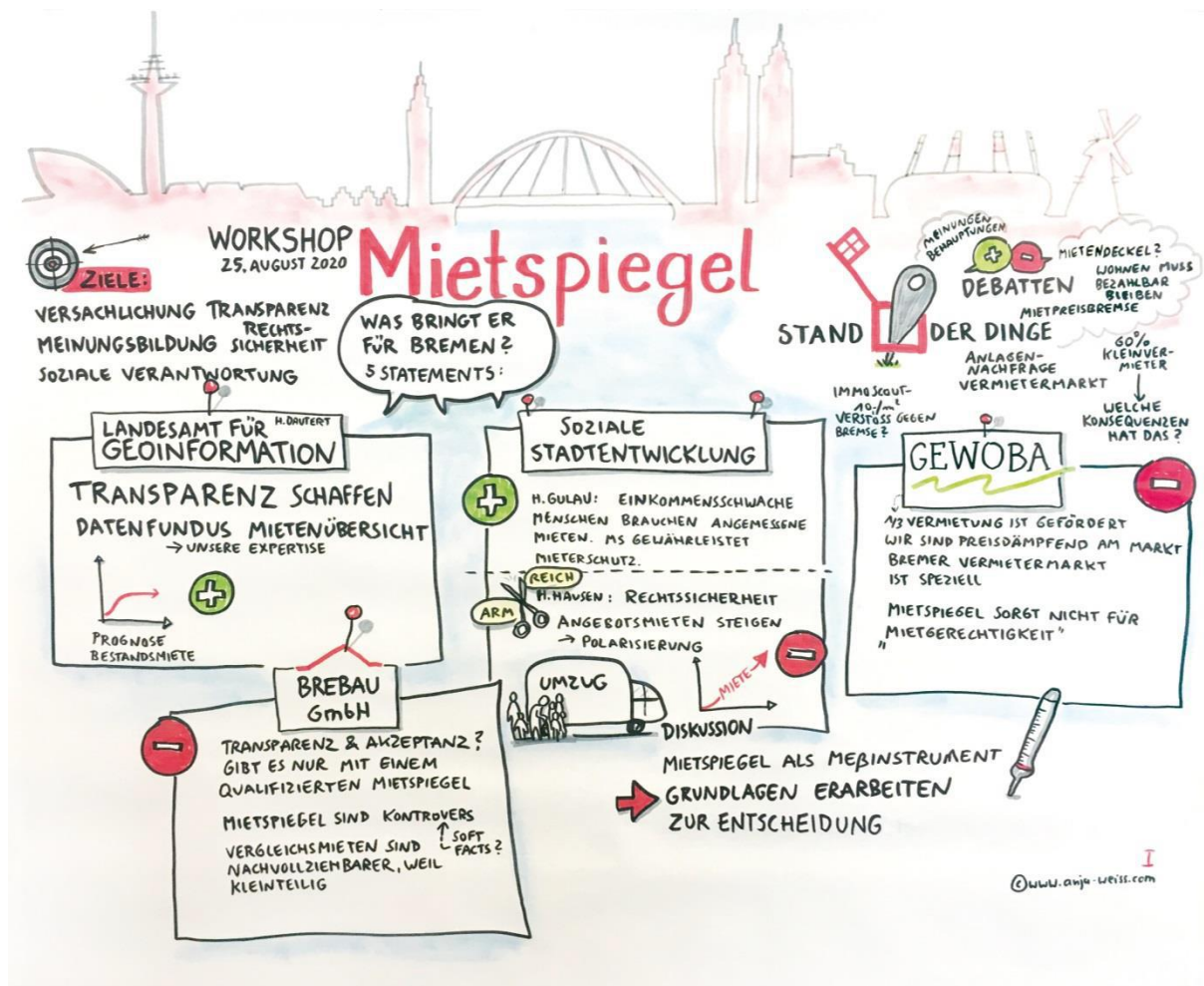
Es bestehen keine Bedenken, diese Senatsvorlage nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wird auf das Informationsfreiheitsgesetz sowie auf die Verordnung über die Veröffentlichungspflichten nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz verwiesen.

G. Beschluss

Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, einen Vorschlag zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bremen inklusive Kosten- und Finanzierungsplan zu erarbeiten und dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen.

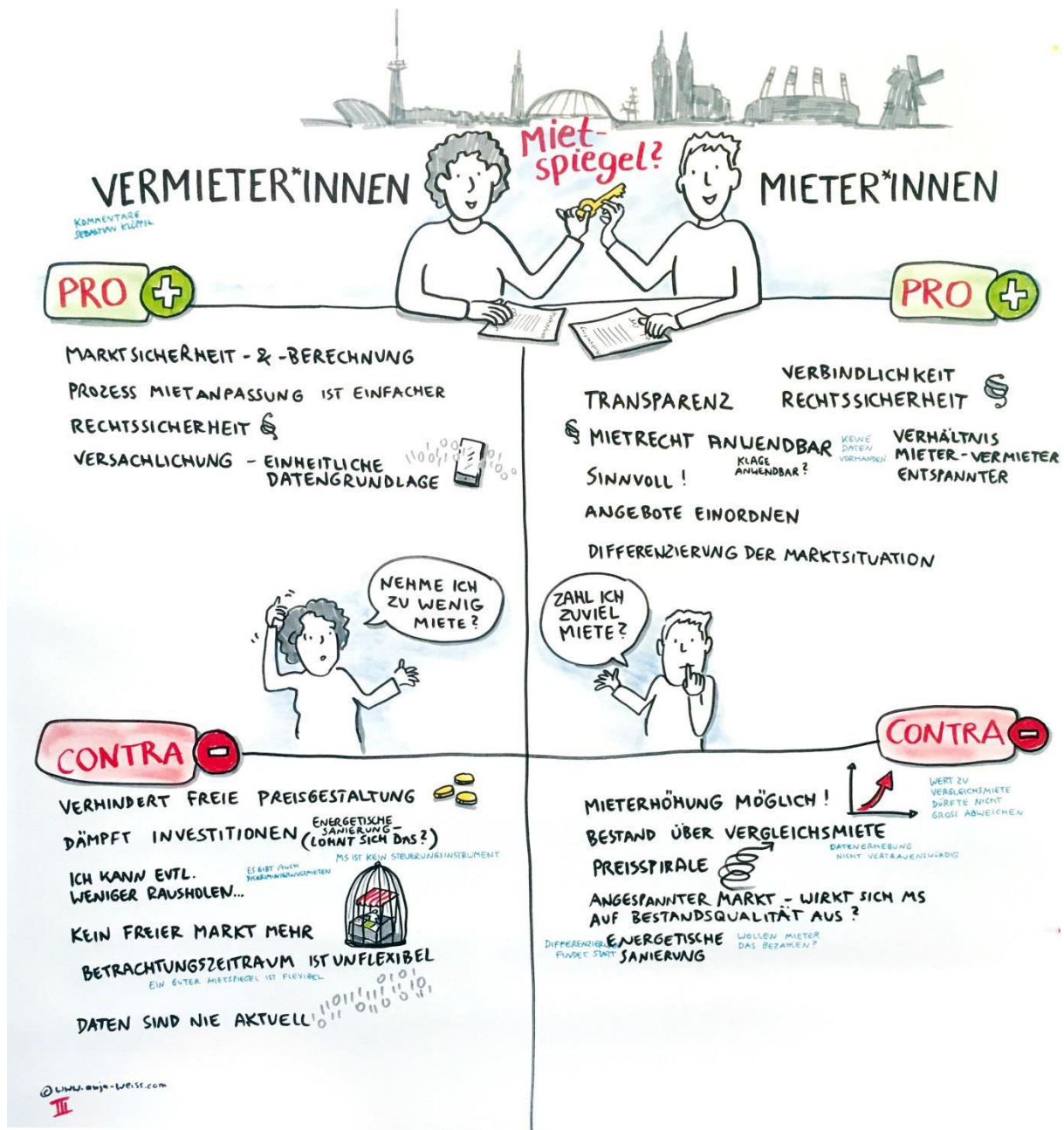
Anlage: Graphic Recording

Graphic Recording: Mietspiegel in Bremen – Workshop vom 27.08.2020



Graphic Recording: Mietspiegel in Bremen – Workshop vom 27.08.2020







MYTHEN DER Mietspiegelerstellung - DER WEG IN DIE UMSETZUNG



ES IST SCHWIERIG!

REFORM
BGS MIENT-REFORMGESETZ
ENTWURF
DATENSCHUTZ
AUSKUNFTSPFLICHT
KEINE ERSTELLUNGSPFLICHT

ZIEL: DAS VERHÄLTNISS AUER AKTEURE ABBILDEN

REPRÄSENTATIVE DATENBASIS
TECHNISCHE HINWEISE

DATENGRUNDLAGEN!
INTERDISZIPLINÄR!
TRANSPARENZ & KOMMUNIKATION IM PROZESS



WOHNWERT-MERKMALE
STATISTISCHE KENNZIFFERN
ERHOBEN -> BASISMIETE

SIND GEWISSENSCHAFTEN GRUNDSÄTZLICH GÜNTIGER?
ABFRAGEMERKMALE

WELCHE KRITERIEN BESTIMMEN DIE LAGE?

LAGE	+	+	+	+
m ²	+	+	+	+
10,-	+	+	+	+
11,-	+	+	+	+
12,-	+	+	+	+

KAUFPREIS?
ES GIBT KEINE SCHLECHTE LAGE - STIGMATISIERUNG...



DER AUFWAND FÜR MIETSPIEGEL IST SEHR UNTERSCHIEDLICH

EINFACH

WIE STELLT MAN DIE FRAGEN? -> **METHODIK**
ZENSUSERHEBUNG
BMI - ZENTRALES GEBÄUDE- & WOHNUNGS-REGISTER

KOSTET €
-> QUALIFIZIERT
-> IN EIGENREGIE - WIRD GUT AKZEPTIERT
-> EXTERNE DIENSTLEISTER

MAN KANN VIEL AUFWAND BETREIBEN

- KRITERIEN**
- BAUJAHR
 - AUSSTATTUNG (DETAILS)
 - BESCHAFFENHEIT
 - ENERGETISCHE QUALITÄT
 - WOHLNLAG
 - GRÜNFLÄCHEN
 - LADINFRASTRUKTUR
 - W-LAN
 - MÜLLSCHLUCKER
 - GEGENSPRECHANLAGE
 - GARAGE

ES GEHT UM DIE DETAILS & VERGLEICHBARKEIT



BUND ABWARTEN

ALTERNATIVEN DENKEN
MIETENDECKEL VS MIETSPIEGEL
GEBÜHL FÜR DEN MARKT ENTWICKELN

NOTWENDIGKEIT?
KLÄRT SICH ERST, WENN ER EXISTIERT

SCHAFFT TRANSPARENZ

LIEBER KEINE MIETSPIEGEL ALS EINER SCHLECHTEN

© WUND.ORG-UPRIS.COM

