



► **Nr. VO/2015/02610**  
**öffentlich**

**Lübeck, 31.03.2015**

## Vorlage

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.500 - Soziale Sicherung**

**Bearbeitung:** Karin Glosch (E-Mail: [karin.glosch@luebeck.de](mailto:karin.glosch@luebeck.de) Telefon: 122-6417)

## Mietspiegel 2016

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.05.2015	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.05.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Im Jahr 2016 soll ein neu erhobener und im Sinne des § 558 d BGB qualifizierter Lübecker Mietspiegel vorliegen. Voraussetzung dafür ist eine verbindliche Kostenbeteiligung der Interessenverbände und der Wohnungswirtschaft an der Erstellung dieses Mietspiegels.
2. Unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegels sind entsprechende Angebote einzuholen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:  
Ergebnis:

- 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen -  
zustimmend
- 1.160 Frauenbüro -  
zur Kenntnis genommen
- 1.201 Haushalt und Steuerung –  
zustimmend
- 1.300 Bereich Recht –  
keine rechtlichen Bedenken
- 1.100 Seniorenbeirat -  
zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

- Ja  
 Nein  
Kinder und Jugendliche gehen keine  
Mietverhältnisse ein und sind an den  
wirtschaftlichen Auswirkungen nur mittelbar  
beteiligt

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

---

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

Siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1) finanzielle Auswirkungen
- 2) Begründung
- 3) AK Mietspiegel einzuladende Teilnehmer/innen

Senator Sven Schindler

Bereich: 2.500  
 Produkt:351001

Anlage zur Vorlage vom  
 VO-Nr.:

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2015	2016	2017	2018
Erträge	50.000,00			
Aufwendungen	-100.000,00			
Saldo Ergebnisplan	-50.000,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen	50.000,00			
Auszahlungen	-100.000,00			
Saldo Finanzplan	-50.000,00	0,00	0,00	0,00

2015	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan Betrag in €
	Bezifferung	Bezeichnung	
2015			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	35100100.4487000	Erträge aus Kostenerstattungen, Kostenumlagen von privaten	50.000,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	35100100.5431009	Gutachten	-100.000,00
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>-50.000,00</b>

	Produktsachkonten		Finanzplan Betrag in €
	Bezifferung	Bezeichnung	
(Minder) Einzahlungen:	35100100.6487000	Einzahlungen aus Kostenerstattungen	50.000,00
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	35100100.7431009	Verwaltung und Leistungen sonst. Soziale Angelegenheiten/Gutachten	-100.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-50.000,00</b>

## **Begründung**

### **Verfahren:**

Die Bürgerschaft hatte in ihrer Sitzung am 30.08.1990 (TOP 5.25, Drucksache Nr. 175) beschlossen, für das Gebiet der Hansestadt Lübeck einen Mietspiegel zu erstellen sowie diesen in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform und der Integration des Miethöhegesetzes (MHG) in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) zum 01.09.2001 wird der Mietspiegel der Hansestadt Lübeck gem. § 558 d BGB als qualifizierter Mietspiegel erstellt, erstmalig im Jahr 2002. Das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH in Hamburg hatte für den Mietspiegel 2012 die zugrundeliegenden Daten aufgrund einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt. Der aktuelle Mietspiegel 2014 wurde aufgrund einer Indexfortschreibung nach § 558 d Abs. 2 BGB fortentwickelt und mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.09.2014 (VO/2014/01739) als „qualifizierter Mietspiegel“ veröffentlicht. Nach § 558 d ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Um weiterhin das Prädikat „qualifizierter Mietspiegel“ zu behalten, ist für das Jahr 2016 eine Anpassung als Neuerhebung erforderlich. Voraussetzung hierfür ist, die Vorarbeiten in diesem Jahr aufzunehmen.

### **Wert eines qualifizierten Mietspiegels:**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist ein Mietwohnungsmarkt. Die meisten dieser Wohnungen werden frei finanziert vermietet. Dem Grundsatz nach, können bei Neu- und Wiedervermietungen die Mieten frei gebildet werden. Bei gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen kommt das Vergleichsmietensystem mit seinen Einzelregelungen (Kappungsgrenze, Maßgeblichkeit von Mietspiegeln) zur Anwendung, dass die freie Mietpreisvereinbarung maßgeblich beschränkt. Der Mietspiegel ermöglicht eine objektive Mietpreisfindung. Den Kommunen, den Mietern und Vermietern wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, dass Streitigkeiten bereits im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen vermeiden hilft. Mietspiegel sorgen damit für Rechtsfrieden zwischen den Mietparteien und in der Gemeinde. Mit Einführung des Schleswig-Holsteinischen-Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) wurde in Schleswig-Holstein das Kostenmietrecht im Bereich des preisgebundenen Wohnraums aufgehoben. Mit Inkrafttreten des Gesetzes am 01. Januar 2009 wurde das bewährte System der Mietobergrenzen mit kappungsbegrenzter Mieterhöhungsmöglichkeit von max. 9% in drei Jahren eingeführt. Die Vergleichsmiete bildet dabei auch bei Modernisierung und Neuvermietung die gesetzliche Höchstgrenze. Ebenso bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Grundlage für die Berechnung von Leistungen für die Unterkunft im Rahmen des SGB. Für Investoren auf dem Wohnungsmarkt ist der Mietspiegel ein bedeutendes Informationsinstrument. Da ein qualifizierter Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden muss, findet er eine hohe Akzeptanz bei allen Nutznießern.

### **Kosten:**

Aufgrund der abgegebenen Angebote im Jahr 2010 für die Erstellung des Mietspiegels 2012 und einer angenommenen Preissteigerung von 3,5% im Jahr werden die Kosten für das Gutachten auf ca. 100.000,00 Euro geschätzt. Diese Summe wurde im Haushalt 2015 der Hansestadt Lübeck eingeplant. Nach Zustimmung des Innenministeriums Schleswig-Holsteins zum städtischen Haushalt wären die Ausgaben haushaltsmäßig geordnet. Die Interessenverbände der Vermieter und Mieter und die Wohnungswirtschaft beteiligten sich bei Erstellung der letzten Mietspiegel regelmäßig hälftig an den Kosten. Für den Mietspiegel 2016 sollte entsprechend eine Kostenbeteiligung von 50%, nach heutiger Schätzung in Höhe von ca. 50.000,00 €, erreicht werden. Der mit dieser Vorlage begehrte Beschluss soll die Verwaltung ferner bevollmächtigen, bereits jetzt verbindliche Verhandlungen mit den Interessenverbänden zur Erreichung einer finanziellen Beteiligung aufzunehmen.

**Ausschreibung:**

Die Ausschreibung für die Vergabe eines entsprechenden Auftrages soll unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel erfolgen. Die in den Arbeitskreis einzuladenden Teilnehmer/innen sind in der Anlage 3 aufgelistet. Die Auftragsvergabe zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird dem Hauptausschuss gesondert zur Entscheidung vorgelegt.

## Anlage 3 zur Vorlage: „Neuerhebung des qualifizierten Mietspiegels 2016“

Einzuladende Teilnehmer/innen in den Arbeitskreis Mietspiegel:

Jeweils eine Vertreter/innen

- Der Fraktionen
- Des Seniorenbeirats
- Des Mietervereins
- Des Haus- und Grundbesitzervereins
- Des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)
- Des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BfW)
- Der Bezirksarbeitsgemeinschaft Lübeck Süd/Ost
- Des Amtsgerichtes
- Des Katasteramtes –Gutachterausschuss-
- Die Behindertenbeauftragte
- Die Fachbereichsleitung FB2
- Des Bereiches Logistik, Statistik und Wahlen
- Des Teams Grundsatz-/Rechtsangelegenheiten, Erstattung, Unterhalt des Bereiches Soziale Sicherung (Kosten der Unterkunft)