

Federf. Stadtamt: Ingenieuramt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Umweltausschuss	Herr Stadtbaurat Stojan	08.05.2006	

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Ökologischer Mietspiegel

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

Am 3. Mai 2004 hat der Umweltausschuss der Stadt Gladbeck beschlossen, die Verwaltung damit zu beauftragen, das Konzept des Darmstädter Mietspiegels dem Umweltausschuss vorzustellen und evtl. Umsetzungsmöglichkeiten für Gladbeck zu skizzieren.

Konzept des Darmstädter Mietspiegels

Bei dem im Jahr 2003 erstellten und veröffentlichten „ökologischen“ Mietspiegel für Darmstadt handelt es sich um einen vom „Institut Wohnen und Umwelt“ (**IWU**) Darmstadt erarbeiteten und von der „Deutschen Bundesstiftung Umwelt“ geförderten wissenschaftlichen Feldversuch zur Untersuchung des Einflusses wärmetechnischer Kriterien auf die Netto-Miete.

Ziele des „ökologischen“ Mietspiegels für Darmstadt:

- Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen den Vermietern als Investoren langfristig höhere Mieteinnahmen auf Basis **§2 MHG** gesichert und Investitionen im Modernisierungsbereich ausgelöst werden.
- Den Mietern soll die energietechnische Güte eines Gebäudes transparent gemacht werden, damit diese zukünftige Energiekosten einschätzen können und somit die Nachfrage nach energiesparenden Gebäuden im Wohngebäudebestand erhöht wird.

Realisierung:

Für alle Gebäude, in denen eine Wohnung in der Mietspiegelstichprobe berücksichtigt wird, muss ein Energieausweis vorhanden sein bzw. erstellt werden, der auf Basis der wärmetechnischen Daten beruht.

Energieausweise lagen im Jahr 2003 in Darmstadt noch nicht vor. Der tatsächliche Zeitaufwand zur Erhebung der notwendigen Daten zur Erstellung des Ausweises betrug für den Darmstädter Mietspiegel im Jahr **2003 ca. 1 – 3 Stunden**. Das **IWU** schätzt den **heutigen Zeitaufwand** durch Verkürzung des Erhebungsverfahrens auf **ca. 15 – 20 min**.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Über die aus der Datenerhebung gewonnenen Informationen erfolgt die Berechnung des Primärenergiewertes des Gebäudes. Um einheitliche, für die Auswertung signifikante Werte zu erhalten, wird der Energiebedarf eines Gebäudes ermittelt. Als Ergebnis erfolgt die Einstufung des Gebäudes in Energieeffizienzklassen.

Anhand dieser Einteilung können durch das Kriterium „wärmetechnische Beschaffenheit“ die Ergebnisse der Datenerhebung im Mietspiegel berücksichtigt werden.

Die Einstufung in Energieeffizienzklassen hat zum Ziel, den Gebäudeeigentümern Anreize zu geben, um zum Beispiel durch Teilsanierungen in die nächst bessere Energieklasse aufsteigen zu können. Die Investitionen können durch eine entsprechende Staffelung des Kriteriums „wärmetechnische Beschaffenheit“ mit einem Zuschlag auf die Vergleichsmiete geltend gemacht werden.

Fazit:

In dem von der Stadt Darmstadt herausgegebenen Mietspiegel wurde erstmalig in Deutschland der statistische Zusammenhang zwischen der Nettomiete und der wärmetechnischen Gebäudebeschaffenheit untersucht. Es zeigte sich, dass in Darmstadt mit hoher Signifikanz die ortsübliche Vergleichsmiete für Gebäude mit guter wärmetechnischer Beschaffenheit (**Primärenergiekennwert < 175 kWh/m²AN**) um **0,37 €/m²** über den verbleibenden Gebäuden liegt. Durch die Integration dieses Zuschlags in den Mietspiegel entstand der erste ökologische Mietspiegel Deutschlands.

Als positive Merkmale stellten sich für Mieter und Vermieter heraus:

- Der Zuschlag liegt in der Größenordnung der mittleren Heizkosteneinsparung. Damit wird für den Mieter der Zuschlag durch Heizkosteneinsparung ausgeglichen.
- Mieter in Gebäuden mit geringerer wärmetechnischer Beschaffenheit werden durch entsprechend niedrigere Ansätze bei der Vergleichsmiete entlastet.
- Vermietern werden Anreize gegeben ihre Gebäude zu modernisieren. Bei einem typischen Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Wohnfläche ergeben sich zum Beispiel nach Darmstädter Mietspiegel jährliche Mehreinnahmen von 2.664 € pro Jahr (Zuschlag 0,37 €/m²)

Umsetzungsmöglichkeiten für Gladbeck:

Gemäß **§ 558 c (4) BGB** sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Der bisherige Gladbecker Mietspiegel wurde unter diesen Gesichtspunkten als „einfacher Mietspiegel“ unter Federführung des Ingenieuramts gemeinsam mit den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt.

Der Darmstädter Mietspiegel kann in seiner Form als „**ökologischer Mietspiegel**“ nur als **qualifizierter Mietspiegel** nach **§ 558 d BGB** auf Basis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze mit einer repräsentativen Primärdatenerhebung erstellt werden.

Neben dem zeitlichen Aufwand bei der Datenerhebung (ca. 15 - 20 min pro Wohneinheit mit geschultem Personal bei mehreren Hundert erforderlichen Wohnungen) kommen zusätzliche Kosten für die wissenschaftliche Auswertung der Ergebnisse durch eine entsprechend qualifizierte Firma auf den Auftraggeber zu. Die Kosten für den Darmstädter Mietspiegel beliefen sich 2003 auf **rd. 180.000 €**.

Da es sich bei diesem Mietspiegel wie oben erwähnt um ein Forschungsprojekt handelte, wurde er mit Fördergeldern der „Deutschen Bundesstiftung Umwelt“ finanziert.

Die Kosten für die Erstellung eines ökologischen Mietspiegels für die Stadt Gladbeck werden vom „Institut Wohnen und Umwelt“ unter dem Gesichtspunkt heutiger verkürzter Erfassungs- und Auswertemöglichkeiten auf zur Zeit ca. **30.000 - 40.000 €** geschätzt.

Nach Angabe des **IWU** hat es zwar viele Anfragen zum Thema ökologischen Mietspiegel gegeben, aber auf Grund seines Modellcharakters und fehlender bzw. noch nicht in Kraft getretener gesetzlicher Regelungen wurde bisher kein weiterer ökologischer Mietspiegel von einer Kommune in Auftrag gegeben.

Da sich die Umsetzung des Energieeinsparungsgesetzes (**EnEG**) vom 8. September 2005 und der darin in **§5a** geregelten Einführung von Energieausweisen für Gebäude durch den Regierungswechsel auf voraussichtlich **Mitte – Ende 2006** verzögert, erfolgt auch die Zulassung der endgültigen Verfahren für die Berechnung des zur Datenerhebung benötigten Primärenergiewertes erst zu diesem Zeitpunkt.

Eine stichprobenartige Abfrage bei den zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Unternehmen in Gladbeck ergab, dass aus aufgeführten Gründen hier bisher kaum Energieausweise ausgestellt wurden.

Am 28.03. 2006 fand zum Thema „Ökologischer Mietspiegel“ ein Informationsgespräch des Ingenieuramtes/Vermessungsabteilung mit den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter statt. Hierbei kam zum Ausdruck, dass die Verbände mit der jetzigen Form des Gladbecker Mietspiegels sehr zufrieden sind und seine Anwendung zu keinerlei Problemen führt. Wie die Anwesenden erläuterten, erleichtert der jetzige Mietspiegel bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen vor Gericht dem Richter die Entscheidungsfindung ohne Hinzuziehung von unabhängigen Gutachtern.

Des Weiteren waren sich die anwesenden Interessenvertreter einig, dass sie die zusätzlich anfallenden Kosten, die mit der Erstellung eines „ökologischen Mietspiegels“ zum jetzigen Zeitpunkt verbunden sind, nicht tragen wollen und können.

Ihrer Meinung nach ist unter den derzeit herrschenden Voraussetzungen die Umsetzung des Darmstädter Modells in Gladbeck um mindestens 10 Jahre verfrüht.

Ergebnis:

Die Umsetzung eines „ökologischen“ Mietspiegels für Gladbeck nach Darmstädter Modell kann – wenn überhaupt – aus finanziellen Gründen folgendermaßen erfolgen:

Die Einführung eines „ökologischen Mietspiegels“ wird auf einen späteren Zeitpunkt (frühestens 2011) verschoben. Bis dahin werden sich die zur Datenauswertung benötigten Energieausweise auf dem Markt etabliert haben und in ausreichendem Maß notwendige Kenndaten vorhanden sein.

Die für die Erstellung des Mietspiegels zuständige Vermessungsabteilung des Ingenieuramts erhält dadurch die Möglichkeit, in dem Zeitraum bis 2011 mittels eines entsprechenden modifizierten Miet-Erfassungsbogen die für den „ökologischen“ Mietspiegel signifikanten Daten zu sammeln und selbst auszuwerten. Als Kosten würden bei dieser Variante nur die auch heute benötigten Personalkosten anfallen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum „Ökologischen Mietspiegel“ zur Kenntnis und beschließt seine Umsetzung im Wege der unter „Ergebnis“ vorgeschlagenen Vorgehensweise.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: