

2019/209

Beschlussvorlage

III.3 - Familie, Soziales, Standesamt -

Johanna Jansen



Stadt Monschau

Mietspiegel der Stadt Monschau für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2021

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Sozialausschuss (Beschlussfassung)	13.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Der Sozialausschuss des Rates der Stadt Monschau beschließt, dem als Anlage 1 beigefügten Mietspiegel, gültig für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021, zuzustimmen.

Sachverhalt

Der Sozialausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 22. November 2017 die Zustimmung zu dem bis zum 31. Dezember 2019 gültigen Mietspiegel erteilt.

Vor Ablauf der Gültigkeit des derzeit gültigen 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 Wohnungsmarktexperten festgelegt werden können.

Aus diesem Grunde wurde der Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und der Aachener Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgebung mit Schreiben vom 05. Juli 2019 um Mitwirkung bei der Erstellung eines neuen Mietspiegels gebeten. Am 14. Oktober 2019 teilte der Aachener Haus- und Grundbesitzerverein, nach Beratung mit dem Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgebung, die angepassten Werte dem Sozialamt der Stadt Monschau per Mail mit.

Der Aachener Mieterschutzverein und der Aachener Haus- und Grundbesitzerverein haben die bis zum 31. Dezember 2019 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 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	2,50 € - 3,20 €	2,60 € - 3,30 €	3,60 € - 4,10 €	3,70 € - 4,30 €
mittlere Wohnlage	2,60 € - 3,40 €	2,70 € - 3,50 €	3,90 € - 4,70 €	4,00 € - 4,90 €
gute Wohnlage	2,90 € - 3,90 €	3,00 € - 4,00 €	4,10 € - 5,20 €	4,20 € - 5,50 €
Baujahr von 1961 bis 1975				
einfache Wohnlage	2,90 € - 3,90 €	3,00 € - 4,00 €	3,80 € - 4,20 €	3,90 € - 4,40 €
mittlere Wohnlage	3,10 € - 4,00 €	3,20 € - 4,10 €	4,00 € - 4,90 €	4,10 € - 5,10 €
gute Wohnlage	3,50 € - 4,30 €	3,60 € - 4,40 €	4,20 € - 5,40 €	4,30 € - 5,60 €

Baujahr bis 1976 bis 1990				
einfache Wohnlage			4,00 € - 4,70 €	4,10 € - 4,90 €
mittlere Wohnlage			4,10 € - 5,40 €	4,20 € - 5,60 €
gute Wohnlage			4,80 € - 6,10 €	4,90 € - 6,30 €
Baujahr von 1991 bis 2004				
einfache Wohnlage			4,30 € - 5,50 €	4,50 € - 5,70 €
mittlere Wohnlage			4,80 € - 6,10 €	4,90 € - 6,30 €
gute Wohnlage			5,10 € - 6,80 €	5,20 € - 7,00 €
Baujahr ab 2005				
einfache Wohnlage			4,80 € - 5,90 €	4,90 € - 6,00 €
mittlere Wohnlage			5,10 € - 6,60 €	5,20 € - 6,80 €
gute Wohnlage			5,60 € - 6,90 €	5,70 € - 7,10 €
Modernisierte Altbauten				
einfache Wohnlage			4,10 € - 4,90 €	4,10 € - 5,10 €
mittlere Wohnlage			4,40 € - 5,50 €	4,40 € - 5,70 €
gute Wohnlage			4,90 € - 6,10 €	4,90 € - 6,30 €

Gegenüber den im Mietspiegel 2018/2019 aufgeführten Werten ist eine geringfügige Anhebung der Werte geboten. Nach den Angaben des Mieterschutzbundes und des Aachener Haus- und Grundbesitzervereins ist

die geringfügige Anhebung der Werte aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt erforderlich.

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 vom 01.01.2020 bis 31.12.2021 festgelegt werden.

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. Wie bisher wird der Mietspiegel auf www.monschau.de veröffentlicht.

Rechtslage

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

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

- 1 Mietspiegel Vorderseite (öffentlich)
- 2 Mietspiegel Rückseite (öffentlich)

MIETSPIEGEL

der
Stadt Monschau ~ StädteRegion Aachen
52156 Monschau

für nicht preisgebundene Wohnungen, Altbauten und modernisierte Altbauten

Gültigkeit: 01.01.2020 – 31.12.2021

Aufgestellt vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und dem
Aachener Mieterschutzbund unter Beteiligung der Stadt Monschau.

Zustimmung des Sozialausschusses erteilt am xx.xx.xxxx

Wohnlage	I. Wohneinheit mit Bad/Dusche oder mit Heizung /qm	II. Wohneinheit mit Bad/Dusche und mit Heizung /qm
Baujahr bis 1960 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage	2,60 € - 3,30 € 2,70 € - 3,50 € 3,00 € - 4,00 €	3,70 € - 4,30 € 4,00 € - 4,90 € 4,20 € - 5,50 €
Baujahr von 1961 bis 1975 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage	3,00 € - 4,00 € 3,20 € - 4,10 € 3,60 € - 4,40 €	3,90 € - 4,40 € 4,10 € - 5,10 € 4,30 € - 5,60 €
Baujahr bis 1976 bis 1990 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,10 € - 4,90 € 4,20 € - 5,60 € 4,90 € - 6,30 €
Baujahr von 1991 bis 2004 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,50 € - 5,70 € 4,90 € - 6,30 € 5,20 € - 7,00 €
Baujahr ab 2005 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,90 € - 6,00 € 5,20 € - 6,80 € 5,70 € - 7,10 €
Modernisierte Altbauten ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,10 € - 5,10 € 4,40 € - 5,70 € 4,90 € - 6,30 €

Erläuterungen:

LAGEMERKMALE:

- a) **einfache Wohnlage:**
Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelastigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne; keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung.
- b) **mittlere Wohnlage:**
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, 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.

Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle

Die Wohnviertellage kann aufgrund von Besonderheiten 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 Wohnstandard verbessert und rückt ggfs. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der 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 ½ des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neuwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Parkett- und Teppichboden, 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 Wasseranschluss 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 % möglich, 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 **o h n e** Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Betriebskosten sind Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten Fahrstuhl und der Gemeinschaftsantenne, 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 Monschau. 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 31.12.2021 gültig.