

Ökologischer Mietenspiegel

hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 03.03.2009

I. Sachverhaltsdarstellung

1. Klimabonus Bielefeld

Zum Thema „Klimabonus Bielefeld“ hat das Sozialreferat am 30.04.2009 im Sozialausschuss berichtet.

2. Ökologischer Mietspiegel Darmstadt

2.1 Konzept und Realisierung

Im Darmstädter Mietspiegel 2003 wurde bundesweit erstmalig der Einfluss des Merkmals „wärmetechnische Beschaffenheit“ auf die Nettokaltmiete ermittelt.

Gegenüber der ersten Erhebung im Jahr 2003 wurde das Verfahren zur Ermittlung der wärmetechnischen Beschaffenheit für den Mietspiegel 2008 erheblich vereinfacht. Bei zahlreichen Gebäuden konnte auf die Daten eines Energiepasses (Bedarfsausweis) zurückgegriffen werden. Die Wohnungsqualität, hier auch die wärmetechnische Beschaffenheit, wird mit wertmäßigen Zu- bzw. Abschlägen zu einer Basismiete ermittelt.

2.2 Ziel

Die Aufnahme des Merkmals „wärmetechnische Beschaffenheit“ in die Mietspiegelerhebung hatte das Ziel, Anreize zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, insbesondere Wärmedämmung, Heizungsmodernisierung und Fensteraustausch zu schaffen.

2.3 Erhebungsverfahren

Die Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst wurde eine Zufallstichprobe aus der Einwohnermeldedatei gezogen und mit etwa 1 000 Haushalten in Form mündlicher Befragung Mieterinterviews durchgeführt. Die Befragten wurden um Angabe der Adresse des Vermieters gebeten.

Die Vermieterbefragung wurde mit schriftlichen Fragebögen, die auch über das Internet ausgefüllt werden konnten, durchgeführt. Mit den Fragebögen für Vermieter wurde der Primärenergiekennwert ermittelt bzw. Angaben aus dem Energiepass (Bedarfsausweis) abgefragt, wobei rund zwei Drittel der angeschriebenen Vermieter den Fragebogen beantworteten.

3. Übertragbarkeit auf Nürnberg

Der letzte Nürnberger Mietenspiegel ist am 01.08.2008 erschienen. Im Jahr 2010 steht lediglich die Fortschreibung des Mietenspiegels an (§ 558 d BGB). Die Datenerhebung dafür ist für das 4. Quartal 2009 geplant. Für die Fortschreibung werden nur Daten zur Nettokaltmiete erhoben, jedoch keine den Wohnwert erhöhende oder mindernde Merkmale. Es können deshalb auch keine neuen Merkmale in den Mietenspiegel einfließen. Die nächste Neuerstellung des Mietenspiegels mit Neuerhebung der Wohnwertmerkmale ist für 2012 vorgesehen (Datenerhebung im Herbst 2011).

3.1 Erhebungsverfahren

Ein Erhebungsverfahren nach dem Muster des ökologischen Mietspiegels Darmstadt würde für Nürnberg bedeuten:

3.1.1 Mehrstufiges Verfahren

Im Anschluss an die Befragung der Mieter – wie bisher üblich –, müsste noch eine Vermieterbefragung durchgeführt werden.

3.1.2 Repräsentativität

Die Teilnahmebereitschaft der Befragten ist eine wesentliche Voraussetzung für die Repräsentativität der Daten. Zu geringe Rücklaufquoten können die Ergebnisse verzerren, so dass der Mietspiegel nicht mehr als qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB) anerkannt werden könnte.

Neben den positiven Erfahrungen in Darmstadt, ist in Frankfurt/Main die Einführung eines „ökologischen Mietspiegels“ im Jahr 2008 gescheitert, da rund 80 % der Vermieter bei der Befragung die energiebezogenen Fragen im Mietspiegelfragebogen nicht ausgefüllt haben.

Die Nürnberger Wohnungs- und Haushaltserhebungen wurden bis 1999 als mündliche Interviews und seit dem Jahr 2000 als schriftliche Befragungen durchgeführt. Gründe für diese Umstellung waren vor allem die abnehmende Bereitschaft der Befragten, sich an mündlichen Befragungen zu beteiligen, aber auch die Begrenzung der Gesamtkosten für die Erhebungen. Es ist fraglich, ob bei den Adressangaben zum Vermieter in schriftlichen Erhebungen ausreichend verwertbare Angaben (Probleme z. B. durch Antwortbereitschaft, Datenschutz, Vollständigkeit usw.) erzielt werden könnten.

3.1.3 Kosten

Mit der zusätzlichen Befragung der Vermieter, die neben der Mieterbefragung zu Nettomiete, Wohnfläche und Wohnungsausstattung durchgeführt werden müsste, würden auch zusätzliche Kosten entstehen. Dadurch und durch die Kosten für die notwendigen weiteren statistischen Auswertungen würden die Gesamtkosten der Neuerstellung des Mietspiegels insgesamt um ca. 60 % von bisher 150.000 € auf ca. 240.000 € steigen.

3.1.4 Beteiligung der Mieter- und Vermieterverbände

Der Nürnberger Mietenspiegel wird in guter Tradition zusammen mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., dem Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V. im Deutschen Mieterbund, dem Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. sowie der WBG Nürnberg Gruppe herausgegeben. Die Beteiligung der Interessenverbände, die auch zusammen 25 % der Erhebungskosten übernommen haben, trägt maßgeblich zur Akzeptanz und Legitimation des Nürnberger Mietenspiegels bei. Bei künftigen Mietenspiegelerhebungen muss diese bewährte Zusammenarbeit in jedem Fall fortgesetzt werden. Deshalb ist ein Konsens für zusätzliche Wohnmerkmale, wie die „wärmetechnische Beschaffenheit“ Voraussetzung für eine Umsetzung in Nürnberg.

4. Ausblick

Ein „ökologischer Mietenspiegel“ kann, sofern Einigkeit mit den beteiligten Verbänden erzielt wird und erforderliche zusätzliche Haushaltsmittel bereit gestellt werden, frühestens bei der Neuerstellung des Mietenspiegels 2012 eingeführt werden. Ref. VII/WS wird dieses Thema in die nächste Vorbereitungsrunde mit den am Mietenspiegel Beteiligten einbringen.