



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/22

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
0781 82-2479

Datum:
17.03.2022

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2022

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 09.05.2022 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 23.05.2022 | öffentlich |

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./_. _____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./_. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/22

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
0781 82-2479

Datum:
17.03.2022

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2022

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels Offenburg mittels Verbraucherpreisindex wird zur Kenntnis genommen und der vorliegende Mietspiegel 2022 als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Abs. 1 BGB anerkannt. Dieser tritt am 1. Juni 2022 in Kraft.
2. Das weitere Vorgehen zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/22

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
0781 82-2479

Datum:
17.03.2022

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2022

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Offenburg beschlossen (s. Vorlage 072/18).

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Für die Durchführung der empirischen Erhebung und Analyse beauftragte die Stadtverwaltung das EMA-Institut für Empirische Marktanalysen.

Ein begleitender Arbeitskreis aus Verwaltung und Interessensvertretern von Mietern und Vermietern hat am 1. Juli 2020 dem qualifizierten Mietspiegel zugestimmt.

Der Gemeinderat erkannte am 5. Oktober 2020 (s. Vorlage 096/20) den qualifizierten Mietspiegel Offenburg an. Dieser ist seit dem 6. Oktober 2020 in Kraft und zunächst gültig bis zum 5. Oktober 2022.

2. Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung

Um die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt möglichst aktuell abzubilden, sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Die Anpassung des Offenburger Mietspiegels erfolgte daher nach § 558d Abs. 2 anhand der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland – kurz Verbraucherpreisindex. Demzufolge wurde die Veränderungsrate von 3,9 Prozent – im Zeitraum zwischen September 2019 (Stichtag der Datenerhebung) und September 2021 – auf die Basis-Nettomiete aufgeschlagen.

Das Vorgehen stimmte die Verwaltung in einer Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel aus Verwaltung und Interessensvertretern von Mietern und Vermietern ab.

Der Arbeitskreis erkannte daraufhin den fortgeschriebenen Offenburger Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel gem. §558d Abs. 1 BGB an.

Zum Arbeitskreis zählten Vertreter von:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.
- Haus & Grund Offenburg - Haus- und Grundeigentümergeverein Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG
- Sparkasse Offenburg/Ortenau, Volksbank eG – Die Gestalterbank
- Landratsamt Ortenaukreis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/22

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
0781 82-2479

Datum:
17.03.2022

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2022

3. Geltungsdauer und Verfügbarkeit

Nachdem es bei der Ersterstellung des qualifizierten Mietspiegels zu einer relativ langen Bearbeitungsdauer bis zum endgültigen Beschluss kam, soll bei der Fortschreibung nun der Zeitraum zwischen Stichtag und Inkrafttreten kürzer gefasst werden, um die Marktentwicklung möglichst aktuell abzubilden. Damit werden bereits auch neue Vorgaben berücksichtigt, die mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes und der zugehörigen Mietspiegelverordnung am 1.7.2022 gelten werden (Zeitraum zwischen dem Stichtag der Datenerhebung und der Veröffentlichung für künftig zu erstellende Mietspiegel in Form einer Soll-Vorschrift auf neun Monate beschränkt).

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung ein Inkrafttreten der hier vorliegenden Fortschreibung des Offenburger Mietspiegels noch vor dem spätmöglichen Ende des Geltungszeitraums der derzeit gültigen Fassung bereits zum 1. Juni 2022, mit einer Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2024.

Die aktualisierte Broschüre zum qualifizierten Mietspiegel (s. Anlage) sowie das Straßenverzeichnis werden mit dem Inkrafttreten der Fortschreibung unter www.offenburg.de/mietspiegel im pdf-Format zum Download bereitgestellt. Zusätzlich kann weiterhin mittels eines Online-Rechners die ortsübliche Vergleichsmiete schnell und nutzerfreundlich ermittelt werden. Für eine verbesserte Nutzerfreundlichkeit wurde die Webpräsenz des qualifizierten Mietspiegels leicht überarbeitet. Sie bietet nun optional einblendbare Erläuterungen zu in der bisherigen Laufzeit häufig aufgetretenen Fragestellungen der Anwender*innen. Für Fragen zur Anwendung oder weitere Hilfestellung steht ein Ansprechpartner bei der Stabsstelle Stadtentwicklung zur Verfügung.

4. Ausblick und weiteres Vorgehen

Ab dem 1. Juli 2022 sind – mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes nach § 558c Abs. 4 BGB – Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet.

Spätestens mit Auslaufen des Geltungszeitraums der vorliegenden, aktualisierten Fassung am 31.05.2024 erfordert es daher das Inkrafttreten eines neu erstellten Mietspiegels für Offenburg auf Basis einer neuen Datenerhebung.

Die Verwaltung lässt demzufolge im Jahr 2023/24 einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Anlage: Broschüre: Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Stadt Offenburg