

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

192/23

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	29.04.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2024	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.

192/23

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Der neue Qualifizierte Mietspiegel Offenburg 2024 wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB anerkannt. Dieser tritt am 1. Juni 2024 in Kraft.
2. Das weitere Vorgehen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

192/23

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

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

Ziel eines Mietspiegels ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für jede Wohnung einer Gemeinde. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die dafür benötigten Daten sind durch eine Primärdatenerhebung zu gewinnen. Ein Mietspiegel gilt dann als qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie darüber hinaus den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, entspricht.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss zwei Jahre nach seiner Erstellung der Marktentwicklung angepasst werden und ist alle vier Jahre nach den genannten Kriterien neu zu erstellen. Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 1. Juli 2022 ist die Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen nunmehr verpflichtend.

Der erste qualifizierte Mietspiegel für Offenburg trat im Oktober 2020 in Kraft, wurde 2022 auf Basis des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben und ist noch bis zum 31. Mai 2024 gültig (s. Vorlagen 096/20 und 054/22).

Zum 1. Juni 2024 ist daher das Inkrafttreten eines neu erstellten qualifizierten Mietspiegels erforderlich.

2. Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels

Die Verwaltung hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg beauftragt, die Erhebung, Auswertung und wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels in enger Begleitung durch die Verwaltung und in regelmäßiger Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel durchzuführen.

Zum Arbeitskreis zählten die Vertretungen von:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.
- Haus & Grund Offenburg - Haus- und Grundeigentümerverschein Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

192/23

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

-
- Sparkasse Offenburg/Ortenau, Volksbank eG – Die Gestalterbank
 - Landratsamt Ortenaukreis.

Der auf Grundlage der Datenanalyse entstandene Mietspiegel wurde dem Arbeitskreis im Januar 2024 vorgestellt. Der Arbeitskreis erkannte daraufhin im März 2024 den Offenburger Mietspiegel 2024 mit großer Mehrheit als qualifizierten Mietspiegel gem. §558d Abs. 1 BGB an.

Die Grundlagen für die Erstellung von Mietspiegeln ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB.

Der Offenburger Mietspiegel 2024 basiert auf den Daten einer repräsentativen, schriftlichen Mieter- und Vermieterbefragung. Der zugrundeliegende Fragebogen wurde überarbeitet und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Die Befragung richtete sich an eine Brutto-Stichprobe mit einem Umfang von insgesamt 4.600 Wohnungen. Darunter befanden sich 4.076 zufällig ausgewählte Offenburger Haushalte sowie 524 Wohnungen der vier großen Wohnbauunternehmen (Stadtbau/Wohnbau Offenburg, GEMIBAU, Offenburger Baugenossenschaft, Vonovia).

Seit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 1. Juli 2022 ist das Erteilen einer vollständigen Auskunft zu den in der Stichprobe befindlichen Wohnungen nach Art. 238 § 2 EGBGB verpflichtend. Ein entsprechender Hinweis erfolgte sowohl auf dem Erstanschreiben als auch auf dem Erinnerungsschreiben, welches den Befragungsunterlagen beilag.

Aufgrund dieser gesetzlichen Auskunftspflicht ließ sich trotz einer kleineren Brutto-Stichprobengröße eine deutlich über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehende Nettostichprobengröße erzielen. Insgesamt belief sich der Rücklauf auf Angaben zu insgesamt 3.138 Wohnungen, von diesen waren 1.809 Fragebögen weiter verwertbar.

Über Filterfragen wurde sichergestellt, dass nur mietspiegelrelevante Wohnungen in die Auswertung einfließen. Für den Mietspiegel relevant sind nur die in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mietverträge (Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten) auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Der letztendlich auswertbare Rücklauf beläuft sich somit auf insgesamt 1.075 Datensätze. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestzahl von 500 Datensätzen ist damit weit übertroffen.

Die für diese Wohnungen erfassten Merkmale zu Alter, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, und Mietkosten wurden mit raumbezogenen Informationen aus dem städtischen Geoinformationssystem verknüpft, um eine objektive Erfassung der Wohnlage zu gewährleisten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

192/23

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

Mithilfe einer regressionsanalytischen Auswertung der empirischen Daten wurden schließlich die Einflüsse der verschiedenen Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis geprüft.

Da sich der abgefragte Merkmalsstrauß sowie der Einfluss einzelner Faktoren und Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis gegenüber der letzten Erstellung leicht verändert haben, ergeben sich Anpassungen hinsichtlich der mietpreisbeeinflussenden Merkmale und ihrer spezifischen Zu- und Abschläge.

Im Ergebnis entsteht eine tabellarische Übersicht von Basis-Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche. Für weitere Wohnwertmerkmale wie Alter, Ausstattung, Modernisierungen und Wohnlage werden prozentuale Zu- und Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete ausgewiesen.

In der Handhabung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben sich keine Änderungen: Die Anwender*innen berechnen ausgehend von der Basis-Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen für die ausgewiesenen Wohnwertmerkmale für jede Wohnung die spezifische ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter.

3. Einordnung der Mietspiegel-Ergebnisse

Die ortsübliche Vergleichsmiete muss für jede Wohnung individuell aufgrund ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale berechnet werden. Angaben zu durchschnittlichen Mieten sind für sich genommen nicht aussagekräftig und können lediglich eine grobe Orientierung liefern. Das rechnerische Mittel der im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung ermittelten Miethöhen kann allerdings für ein mehrjähriges Monitoring oder auch für den Vergleich mit der Entwicklung der Angebotsmieten (öffentlich einsehbare Mietangebote) herangezogen werden.

Die durchschnittliche monatliche Nettomiete aller Wohnungen – unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen – liegt in der Stadt Offenburg nach der Neuerhebung bei 7,61 €/m².

Die zum Stichtag 1. September 2023 ermittelten Mieten sind im Durchschnitt somit um 5,7% höher als im Mietspiegel 2020 zum Stichtag 1. September 2019 (7,20 €/m²) bzw. um 1,6% höher als die Fortschreibung (7,48 €/m²). Der neu ermittelte Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt damit unter der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

192/23

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
02.11.2023

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2024

Das rechnerische Mittel der Mietspiegelerhebung liegt zudem deutlich unter dem Durchschnittswert der öffentlich einsehbaren Mietangebote, der sogenannten Angebotsmieten, der im Zeitraum 2022/23 in Offenburg bei 10,77 €/m² lag¹.

Im Vergleich mit anderen Gemeinden Baden-Württembergs ordnet sich der für Offenburg neu ermittelte allgemeine Durchschnittswert der Nettokaltmieten unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen mit 7,61 €/m² im unteren Bereich ein. Exemplarisch liegen im Zeitraum von 2022 und 2023 die Städte Stuttgart (11,04 €/m²), Heidelberg (10,67 €/m²), Konstanz (10,37 €/m²) und Freiburg (10,01 €/m²) bereits auf einem zweistelligen Mietpreisniveau. Etwas niedriger liegen die Durchschnittswerte der Städte Karlsruhe (9,18 €/m²), Mannheim (8,48 €/m²) und Pforzheim (7,87 €/m²). In der Region ordnet sich Villingen-Schwenningen mit 7,39 €/m² auf einem niedrigeren durchschnittlichen Mietpreisniveau als Offenburg ein.

Da sich die jeweiligen Werte der Erhebungszeiträume aufgrund der individuellen Erstellungs- und Fortschreibungszyklen unter den Städten stark unterscheiden, dienen die angegebenen Werte nur zur näherungsweisen Einordnung des Offenburger Mietpreisniveaus.

4. Verfügbarkeit und Anwendung

Wie gewohnt kann weiterhin mittels Online-Rechner die ortsübliche Vergleichsmiete schnell und nutzer*innenfreundlich ermittelt werden. Zudem sind die aktualisierte Broschüre (s. Anlage) sowie das Straßenverzeichnis mit dem Inkrafttreten Neufassung unter www.offenburg.de/mietspiegel im PDF-Format zum Download bereitgestellt. Die Webpräsenz des qualifizierten Mietspiegels bietet mittlerweile optional einblendbare Erläuterungen zu in der bisherigen Laufzeit häufig aufgetretenen Fragestellungen der Anwender*innen. Für weitergehende Fragen zur Anwendung oder weitere Hilfestellung steht die kommunale Statistikstelle in der Abteilung Stadtentwicklung zur Verfügung.

5. Ausblick und weiteres Vorgehen

Der qualifizierte Mietspiegel ist ab dem Inkrafttreten für 2 Jahre gültig. Im Abstand von zwei Jahren ist er an die Marktentwicklung anzupassen. Maßgeblich hierfür ist der Stichtag der Datenerhebung (September 2023). Die Verwaltung wird demzufolge im Jahr 2025 die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels veranlassen.

Anlage 1: Broschüre zum Qualifizierten Mietspiegel Offenburg 2024

¹ Quelle: IDN/Koopmann Analytics 2023: 2-Jahresdurchschnitt der Angebotsmieten über alle Baujahre hinweg.