

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

1. Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.09.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	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) 70.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 70.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten 25.000,00 €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 40.000,00 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen 65.000,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Offenburg wird derzeit von der Erstellung eines Mietspiegels absehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

Strategisches Ziel

1. Sachverhalt

Mit Datum vom 19.10.12 hatte die SPD-Fraktion einen ersten Antrag auf Erstellung eines Mietspiegels gestellt. Dieser wurde mit dem Hinweis abgelehnt, dass die entstehenden Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Am 23.03.13 hat die SPD-Fraktion, unterstützt von den Grünen und den Freien Wählern, einen erneuten Antrag gestellt. Der Antrag ist in der Anlage beigefügt.

2. Allgemeines

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine „punktgenaue“ Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne (Quelle: Broschüre BMVBS „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“). Ein Mietspiegel ist für Gemeinden nicht zwingend. Kommunen sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) sind zwei Arten von Mietspiegeln möglich - der einfache oder der qualifizierte Mietspiegel.

Ein einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten einer Gemeinde. Zwingende Voraussetzungen sind nicht zu erfüllen. Der einfache Mietspiegel kann als Begründungsmittel für eine Mieterhöhungserklärung dienen, jedoch obliegt es der freien Würdigung des Gerichtes, ob die abgebildeten Mieten ortsüblich sind oder nicht. Ein einfacher Mietspiegel ist eine von der Gemeinde erstellte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Er ist rechtlich nicht verbindlich und nicht mehr als eine bloße Übersicht bzw. Orientierungshilfe, an die sich aber keiner halten muss. Deshalb ist der gewünschte Erfolg damit nicht erzielbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

Der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB ist ebenfalls eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die Erstellung hat nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, durch förmlichen Ratsbeschluss sowie durch die Anerkennung der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter zu erfolgen. Eine Anpassung des qualifizierten Mietspiegels hat alle zwei Jahre zu erfolgen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Im gerichtlichen Verfahren gilt anhand des qualifizierten Mietspiegels die gesetzliche Vermutung dafür erbracht, dass es sich bei den im Mietspiegel genannten Entgelten um die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Weitere Beweismittel sind vom Vermieter nicht vorzubringen.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist daher das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, in dem der Vermieter eine Erhöhung der Miete verlangt. Als Orientierungshilfe können sie auch beim Abschluss von Mietverträgen dienen. Im Rahmen der Prüfung von Mietpreiserhöhungen (z.B. Mietwucher) können Mietspiegel ebenfalls Bedeutung haben. Die Vermutungswirkung „wie im Mietpreiserhöhungsverfahren“ kommt Ihnen dann aber nicht zu.

3. Verfahren / Kosten / Personalaufwand

Der Mietspiegel kann von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt werden. Im Mietspiegel dürfen nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen in den letzten vier Jahren die Miete neu vereinbart (Neuvertragsmiete) oder geändert wurde (geänderte Bestandsmiete). Wohnungsmieten, die durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind, dürfen nicht verwendet werden. Im Mietspiegel sind generell Nettokaltmieten ausgewiesen. Bestimmte Mietpreis bildende Faktoren (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) dürfen zur Ermittlung der Mieten herangezogen werden. Qualifizierte Mietspiegel sollen bestimmte Mindestvoraussetzungen beinhalten und objektiv frei von wie auch immer gearteten Interessenslagen sein. Bei der Erstellung und Fortschreibung eines Mietspiegels können Mieten durch Vermieter- und/oder Mieterbefragungen erhoben werden.

Mietspiegel können die ortsüblichen Vergleichsmieten nur für den Zeitpunkt der Datenerhebung richtig wiedergeben. Dabei steht die Erstellung im Spannungsfeld zwischen Repräsentativität und der Aktualität der Daten.

Die Gesamtkosten für Mietspiegel entstehen durch die Datenbeschaffung, die Auswertung der Daten und die Erstellung der Mietspiegeltabelle sowie durch die Veröffentlichung. Die Kosten werden in der Regel durch die Gemeinde getragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

Eine Umfrage bei den 38 größten Städten Baden-Württembergs zum Thema „Mietspiegel“ ergab u.a., dass die Kosten für die Ersterstellung eines qualifizierten Mietspiegels zwischen 60.000 bis 80.000 € liegen dürften. Dieser Betrag fällt alle vier Jahre (Neuerstellung des Mietspiegels) an. Die Kosten der zweijährigen Fortschreibung des Mietspiegels sind nicht bekannt, dürften aber ähnlich kostenintensiv sein.

Diese Zahlen decken sich mit den Angeboten, die sich die Stadtverwaltung 2009 eingeholt hat. Die beiden Kostenvoranschläge von qualifizierten Instituten für die Erstellung liegen bei einer Vergabe aller notwendigen Leistungsabschnitte zwischen 60.000 € und 100.000 €, im Mittel 70.000 €. Dieser Betrag ist alle zwei Jahre wiederkehrend. Hinzukommt ein jährlicher Sachaufwand von ca. 10.000 €.

Bei vergleichbaren Städten ist durch die Einführung eines Mietspiegels ein Stellenanteil von 0,3 bis 0,5 geschaffen worden. Die Personalkosten belaufen sich demnach jährlich auf zusätzlich 20.000 bis 30.000 €, im Mittel 25.000 €.

Diese Kosten sind bislang nicht budgetiert und müssten im Haushalt zusätzlich bereitgestellt werden.

4. Mietspiegel in Baden-Württemberg

Es liegt eine aktuelle Erhebung der Stadt Lörrach zu Mietspiegeln in Baden-Württemberg vor. In Baden-Württemberg gibt es derzeit 38 Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern. Hiervon haben 21 Städte einen Mietspiegel. Von diesen Städten haben elf einen qualifizierten Mietspiegel und fünf einen einfachen Mietspiegel. Von fünf Städten gab es keine Rückmeldung.

22 Städte in Baden-Württemberg haben vergleichbare Einwohnerzahlen wie Offenburg (zwischen 40.000 und 60.000 Einwohner). Hiervon haben sechs einen einfachen und drei einen qualifizierten Mietspiegel. 13 Städte haben keinen Mietspiegel.

5. Bewertung und Zusammenfassung

Ein qualifizierter Mietspiegel kann eine wichtige Orientierungshilfe für den Vermieter und Mieter sein. Dem Vermieter wird durch diesen Mietspiegel die Möglichkeit gegeben, die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Grundsätzlich spielen Mietspiegel deshalb eine wichtige Rolle im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zur verlangten Mieterhöhung. Die Chance zur Transparenz und die Abbildung des örtlichen Mietpreisniveaus sind grundsätzlich möglich, wenn die Qualität des Mietspiegels dies zulässt. Ein Mietspiegel kann die Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

128/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
27.08.2013

Betreff: Einführung eines Mietspiegels in Offenburg

Der Mieter kann durch einen Mietspiegel nur in sehr wenigen Ausnahmefällen (z.B. Mietwucher) eine Mietminderung verlangen. Die Miethöhe hängt wohl eher vom Wohnungsmarkt als von einem Mietspiegel ab. Der Aufwand und die Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels sind daher im Verhältnis zum Nutzen (insbesondere für die Mieter) sehr hoch. Obwohl Mietspiegel Klarheit und Transparenz schaffen, kann dennoch in vielen Fällen ein Konflikt zwischen den Mietparteien nicht ausgeschlossen werden.

Wissenschaftliche Untersuchungen zur Auswirkung von Mietspiegeln sind nicht bekannt. Die Auswertung zahlreicher Presseberichte zeigte, dass die Auswirkungen von Mietspiegeln auf das Mietpreisniveau sehr unterschiedlich ausfallen. Eine grundsätzliche Dämpfung der Mieten ist nicht erkennbar. Somit ist der Nutzen eines Mietspiegels nur bedingt abschätzbar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Mehrwert durch die Erststellung eines qualifizierten Mietspiegels für Offenburg erkennbar ist. Darüber hinaus werden in den beiden großen Neubaugebieten Seitenpfaden und Mühlbach sowie bei weiteren Baugebieten und diversen Nachverdichtungen innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre über 1.500 Wohneinheiten neu entstehen. Dadurch wird sich der Mietwohnungsmarkt in Offenburg deutlich entspannen. Auch aus diesem Grunde wäre eine Erstellung eines Mietspiegels zum jetzigen Zeitpunkt wenig hilfreich und aussagekräftig. Sofern nach der Etablierung der neuen Wohngebiete der Markt wider Erwarten angespannt wäre, kann das Thema „Mietspiegel“ wieder aufgegriffen werden.