



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.09.2018	öffentlich
2. Gemeinderat	08.10.2018	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) 80.000,00 €
(Kostenschätzung für die Erst- und Neuerstellung (alle vier Jahre erfolgend),
zu verifizieren durch Einholen entsprechender Angebote)

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

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten 20.000,00 €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ . _____ €
Jährliche Belastungen 20.000,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung zu beauftragen, einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg im Rahmen seines Beschlusses zum Handlungsprogramm Wohnen (DRS 201/16) entschieden, über die Einführung eines Mietspiegels erst nach der damals erwarteten, letztendlich jedoch nicht umgesetzten Novellierung der Rechtsgrundlage auf Bundesebene abschließend zu beraten. Zuvor hatte der Gemeinderat bereits wiederholt – zuletzt im Jahr 2013 (DRS 128/13) – zur Thematik beraten und die Einführung eines Mietspiegels für Offenburg abgelehnt.

Die SPD-Gemeinderatsfraktion hat mit Schreiben vom 08.03.2018 erneut beantragt, möglichst umgehend einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Offenburg zu erstellen. Parallel dazu hatte sich die Stadtverwaltung bereits zu Beginn des Jahres 2018 erneut mit der Abwägung der Option der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels befasst.

Mit dem Sachstandsbericht „Bauen und Wohnen in der Stadt“ hat die Stadtverwaltung dem Gemeinderat am 23. Juli 2018 dargelegt, wie sich die Situation am Wohnungsmarkt in Offenburg derzeit darstellt. In diesem Kontext wurde bereits dargelegt, dass sich in den letzten Jahren einige wesentliche Rahmenbedingungen verändert haben (z. B. Entwicklung des Mietpreisniveaus, rechtliche Grundlagen), die die Verwaltung zu einer Neubewertung der Option qualifizierter Mietspiegel veranlasst haben. Im Rahmen dieser Berichterstattung wurde auch angekündigt, die Möglichkeit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mit der Offenburger Wohnungswirtschaft zu diskutieren.

Als Ergebnis der Abwägungen und des am 10. September 2018 geführten Gesprächs mit der Offenburger Wohnungswirtschaft kommt die Stadtverwaltung zu dem Ergebnis, dass es sinnvoll und zielführend ist, für Offenburg erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Abwägung wird in der Vorlage im Folgenden dargestellt.

2. Strategische Ziele

Ziel D2:

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

3. Definition Mietspiegel / Ortsübliche Vergleichsmiete

Nach § 558c BGB ist ein **Mietspiegel** eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein Mietspiegel versetzt Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache Weise Kenntnis über die bei Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Mietspiegel schaffen somit Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien¹. Unterschieden werden einfache und qualifizierte Mietspiegel. Qualifizierte Mietspiegel müssen – im Gegensatz zu einfachen Mietspiegeln – gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Im Abstand von zwei Jahren müssen sie an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Fachlich-inhaltlich bietet ein **qualifizierter Mietspiegel** deutliche Vorteile gegenüber einem einfachen Mietspiegel. Insbesondere hinsichtlich der Repräsentativität der zugrundeliegenden Daten und der Auswertungsmethodik muss der qualifizierte Mietspiegel deutlich höheren Ansprüchen genügen. Zudem muss die Vorgehensweise dokumentiert und überprüfbar sein. Aufgrund der an sie gestellten besonderen Anforderungen kommt qualifizierten Mietspiegeln auch eine höhere Rechtskraft und damit eine höhere Beweiskraft vor Gericht zu.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen **ortsüblichen Vergleichsmieten (OVM)** werden unter Berücksichtigung der in § 558 BGB festgelegten Wohnwertmerkmale ermittelt:

- Art (z.B. Altbau/Neubau, Ein-, Zwei-oder Mehrfamilienhaus, etc.)
- Größe
- Ausstattung (z.B. Art der Heizung, Badausstattung, Bodenbeläge, Keller etc.)
- Beschaffenheit (z.B. Alter, Zuschnitt, baulicher/energetischer Zustand etc.)
- Lage einer Wohnung (z. B. einfach, mittel, gut)

Die OVM muss also für jede Wohnung individuell aufgrund ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale ermittelt werden. Die oft zitierte durchschnittliche OVM besitzt also nur wenig Aussagekraft.

¹ S. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Bonn 2014, S.8.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

4. Anwendungsbereiche

Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen des **gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens in bestehenden Mietverhältnissen** nach § 558 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert geblieben ist und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird. Insgesamt darf die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20% erhöht werden (gemäß der so genannten Kappungsgrenze). In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie in Offenburg ist diese derzeit auf 15% herabgesetzt.

Beim Abschluss von **neuen Mietverträgen** diente der Mietspiegel bislang als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Seit der Einführung der sogenannten **Mietpreisbremse** (§ 556d BGB) im Jahr 2015 hat die OVM bzw. der Mietspiegel jedoch neuen Stellenwert gewonnen. Erstmals wird nun die zulässige Miethöhe bei Neuverträgen gesetzlich begrenzt und darf in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen². Nach Erlass des Landes Baden-Württemberg gilt die Mietpreisbremse seit 1.11.2015 auch in Offenburg. Mit dem Mietspiegel als zentraler Orientierungsgröße für die Mietpreisfestlegung wird vermieden, dass sich etwa Privatvermieter an öffentlich einsehbaren Angebotsmieten, die naturgemäß über dem tatsächlichen Mietpreisniveau liegen, orientieren.

Schließlich stellt die ortsübliche Vergleichsmiete eine wesentliche Bezugsgröße im öffentlich **geförderten Wohnungsbau** dar. Die **zulässigen Höchstmieten in diesem Teilmarkt (Bestand und Neubau) sind an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt**. Im Neubau muss der Mietpreis entsprechend der Regelungen der Landeswohnraumförderung mindestens 33% unter der jeweiligen, heranzuziehenden OVM liegen – diese muss im Antragsverfahren von der zuständigen Kommune bestätigt werden. Im Bestand gelten kommunal festgesetzte Obergrenzen, die sich ebenfalls an der OVM orientieren (für Offenburg s. DRS 031/09).

Darüber hinaus sind die Grundsicherungsträger gehalten, sich bei der Ermittlung der zulässigen Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft am qualifizierten Mietspiegel zu orientieren. Daher ist davon auszugehen, dass der Mietspiegel potenziell Aus-

² Ausnahmen gelten nach § 556 e-f BGB für Erstvermietungen im Neubau und bei umfassender Modernisierung. Auch wenn die Vormiete über der nach § 556 d BGB zulässigen Miete liegt, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Wenn also die Vormiete bereits überhöht war, darf diese auch weiterhin verlangt werden. Außerhalb der Gebietskulisse der Mietpreisbremse gelten weiterhin die Regelungen zu Mietpreisüberhöhung: Eine Miete von mehr als 20% über der OVM gilt als Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG; eine Miete von mehr als 50% über der OVM gilt als strafrechtlich relevanter Mietwucher nach § 291 StGB.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

wirkungen auf die Wohnsituation von Empfängerinnen und Empfängern staatlicher Transferleistungen (Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII) haben wird.

Zu den weiteren Anwendungsbereichen qualifizierter Mietspiegel zählen:

- Verkehrswertermittlungen (z. B. Gutachterausschuss)
- Ausrichtung der wohnungspolitischen Zielsetzungen (wie beispielsweise Mietpreisbindungen bei Gebietsentwicklungen (aktuell ist hierfür in der Stadt Offenburg keine Grundlage gegeben))

5. Verfahren und Aufwand

Der Mietspiegel wird üblicherweise von der **Stadtverwaltung** in Zusammenarbeit mit einem Begleitgremium erstellt, in dem die **Interessenverbände der Vermieter und Mieter** vertreten sind. So wird das Vertrauen der Interessenvertreter in die ausgewiesenen Mieten erhöht. Die methodische Ausarbeitung, Erhebung, Auswertung und Aufbereitung der Daten wird dabei meist durch ein begleitendes wissenschaftliches Institut übernommen.

Für einen qualifizierten Mietspiegel wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine **repräsentative Stichprobe der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mietverträge** (Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten) auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt ausgewertet. Öffentlich geförderte Wohnungen und länger bestehende Mietverhältnisse werden nicht berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgt schriftlich oder per Interview. Neben der Nettokaltmiete werden mietpreisbildende Faktoren wie Baualter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage erfasst. Über ein statistisches Analyseverfahren werden dann Mittelwerte und Preisspannen für Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen ermittelt. Im Ergebnis entsteht eine tabellarische Übersicht von **Basis-Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter**. Für weitere Wohnwertmerkmale wie Ausstattung, Modernisierungen und Wohnlage werden **prozentuale Zu- und Abschläge** zur Basis-Nettokaltmiete ausgewiesen. Zur Ermittlung der für eine bestimmte Wohnung relevanten Vergleichsmiete wird die Wohnung zunächst auf Grundlage ihrer Größe und ihres Baujahrs einer Basis-Nettokaltmiete zugeordnet. Über die Anwendung der Zu- und Abschläge für verschiedene Wohnwertmerkmale wird dann die relevante OVM berechnet.

Gemäß der Erfahrungswerte anderer Kommunen ist für eine Kommune von der Größe Offenburgs mit folgenden Kosten zu rechnen:

- 1) **Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels** (Aufwand fällt bei jeder Neuerstellung und somit alle vier Jahre an): **ca. 80.000 €** für externe Begleitung, Befragung, Dokumentation, Publikation
- 2) **Fortschreibung** – jeweils zwei Jahre nach Neuerstellung und somit auch alle vier Jahre erfolgend (kann auf Grundlage des Lebenshaltungsindex erfolgen): kann voraussichtlich ohne zusätzliche Ausgaben erfolgen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

3) Personalaufwand: ca. 20.000 € / jährlich (Projektkoordination, Ermittlung der Stichprobe, Organisation des Begleitgremiums, städtische Hotline während der Erhebungsphase, Erarbeitung der Fortschreibung etc.).

ergibt Gesamtkosten von rund 160.000 Euro für vier Jahre (entspricht ca. 40.000 € pro Jahr)

Möglicherweise können Sponsoring-Beiträge von externen Nutznießern z. B. aus der Finanz- und Wohnungswirtschaft eingeworben werden und so die durch die Stadt zu tragenden Kosten reduzieren. Auch eine Zusammenarbeit mit anderen Kommunen könnte die Kosten pro Einwohner spürbar senken³.

Zudem besteht seit dem Jahr 2018 die Möglichkeit, sich um **Landesfördermittel** für die Erstellung solcher Kooperationsmietspiegel zu bewerben. Voraussetzung für diese einmalige Förderung ist die Zusammenarbeit von mindestens zwei Kommunen mit zusammen mindestens 10.000 Einwohnern. Pro Einwohner werden 0,50 € bzw. maximal 50.000 € Fördermittel pro Kooperationsprojekt bereitgestellt. Die Stadtverwaltung hat Gespräche mit Kommunen aus dem Ortenaukreis aufgenommen, um das Interesse an einer entsprechenden Kooperation zu eruieren.

6. Häufige Fragen zum Mietspiegel

Wird die Mietenentwicklung durch Mietspiegel beeinflusst?

Zunächst ist festzuhalten, dass es nicht Aufgabe und intendierte Wirkungsweise eines Mietspiegels ist, die Mietenentwicklung zu beeinflussen. Die Mietpreisbildung hängt vielmehr vom Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem (Miet-) Wohnungsmarkt ab. Der Mietspiegel ist rückblickend ausgerichtet und stellt hier lediglich Transparenz her.

Dennoch werden immer wieder Befürchtungen darüber geäußert, dass der Mietspiegel eine preistreibende Wirkung habe. Dass es im Zuge der Veröffentlichung eines aktuellen Mietspiegels zu vereinzelt Mieterhöhungen kommen kann, kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings erfolgen Mieterhöhungen i. d. R. bei Wiedervermietungen und nicht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung eines Mietspiegels. Eine systematische Beobachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete und entsprechende Anpassung von Mietpreisen ist zudem eher für größere Wohnungsunternehmen typisch und weniger für kleine Privatvermieter, die prägend für den Offenburger Mietmarkt sind (über 70% der Mietwohnungen in Offenburg werden von privaten Kleinvermietern bzw. WEG-Vermietern vermietet).

³ Für die Stadt Friedrichshafen haben sich durch die Erstellung eines landkreisweiten Kooperationsmietspiegels von 60.000€ auf 35.000€ bzw. von 1€/EW auf 0,41€/EW gesenkt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

Ohne Mietspiegel wiederum fehlt gerade den Privatvermietern bei der Festlegung eines angemessenen Mietpreises eine wichtige Orientierungsgröße. Zu bedenken ist an dieser Stelle, dass Einzelvermieter sich bei der Erst- oder Neuvermietung von Wohnungen derzeit tendenziell an öffentlich einsehbaren Portalen wie etwa ImmobilienScout24 und folglich an verhältnismäßig hohen Angebotsmieten orientieren dürften. Die Angebotsmieten wiederum fallen jedoch – von ihrem Grundniveau – naturgemäß deutlich höher aus als die Bestandsmieten. Darüber hinaus stellen die öffentlich einsehbaren Angebotsmieten nur einen verhältnismäßig kleinen Ausschnitt der Gesamtheit der Offenburger Mieten dar und sind keineswegs repräsentativ. Dadurch könnte es mitunter zu weitaus zu hoch gegriffenen Mieten kommen.

Empirische Evaluationen von kommunaler Seite zur Korrelation von Mietentwicklung und Mietspiegeln sind der Verwaltung nicht bekannt. Einzelne ältere wissenschaftliche Untersuchungen aus den 1990er Jahren stellen keine preistreibende oder preisdämpfende Wirkung fest. Grundsätzlich müssten solche Evaluationen methodisch sehr komplex angelegt sein, um die Entwicklung von Mietpreisen auf einzelne Ursachen wie zum Beispiel die Veröffentlichung eines Mietspiegels zurückzuführen. Tatsächlich aber beeinflussen viele Faktoren die Mietenentwicklung, die Einführung eines Mietspiegels dürfte bei der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarkts eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Welche Rolle spielt der Bezugszeitraum?

Hingegen ist durchaus davon auszugehen, dass sich der Bezugszeitraum, also der Zeitraum, für den Mietverhältnisse zur Berechnung des Mietspiegels erfasst werden, auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirkt. Untersuchungen sowohl aus der Immobilienwirtschaft wie auch von kommunaler Ebene kommen zu dem Ergebnis, dass eine Ausdehnung des gesetzlich festgelegten Bezugszeitraums von derzeit vier auf acht oder zehn Jahre eine tendenziell preisdämpfende Wirkung hätte, da dann verstärkt bereits länger bestehende Mietverhältnisse mit günstigeren Mieten in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen würden. Das Ausmaß des Effekts unterscheidet sich dabei je nach Untersuchung: Während eine von der Immobilienwirtschaft beauftragte Studie auf Basis von Modellrechnungen Einnahmeverluste für Vermieter von acht bis zwölf Prozent ausweist, zeigt die Stadt Stuttgart mit Hilfe empirischer Daten aus der eigenen Mietspiegelerhebung, dass sich das Mietniveau nur um 1,6% (bei einer Ausweitung des Bezugszeitraums auf 8 Jahre) bzw. um 1,9% (10 Jahre) verringern würde⁴.

⁴ Wölflé, Marco: Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre, CRES Discussion Paper No. 8, Freiburg: 2016; Jacobi, Lucas: Mietspiegel: Auswirkungen einer Änderung des Bezugszeitraums auf das Mietpreisniveau, in: Stadt Stuttgart: Monatsheft Statistik und Informationsmanagement 12/2017, S. 336-337.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

Eine eventuelle Ausdehnung des gesetzlich festgelegten Bezugszeitraums von derzeit vier auf acht bzw. zehn Jahre wurde zuletzt 2016/2017 auf bundespolitischer Ebene diskutiert; ist jedoch ohne Ergebnis geblieben. Zwar sieht der Anfang 2018 verhandelte Koalitionsvertrag eine Wiederaufnahme dieser Diskussion vor, allerdings scheint eine (rasche) Änderung der geltenden Vorgaben nach derzeitigem Diskussionsstand eher unwahrscheinlich⁵.

7. Gespräch mit der Offenburger Wohnungswirtschaft

Im Auftrag des Gemeinderats der Stadt Offenburg hat die Stadtverwaltung am 10. September 2018 unter Leitung der Bürgermeister Martini und Kopp ein Gespräch mit Akteuren der Offenburger Wohnungswirtschaft geführt. Dabei wurde ein uneinheitliches Meinungsbild deutlich.

Vertreter der Mieter, der Banken sowie der städtischen Wohnbau begrüßen die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels, auch wenn nicht alle Auswirkungen im Vorhinein abgeschätzt werden können. Insbesondere wird die Bedeutung eines Mietspiegels als zuverlässige Informationsquelle zur Gestaltung von Mietpreisen im Bestandswohnungsmarkt betont. Ebenso würde ein qualifizierter Mietspiegel als transparente Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter nach Einschätzung der Akteure helfen, kostspielige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Hingegen stehen Vertreter der Hauseigentümer dem Vorhaben eher skeptisch gegenüber - allerdings wird das Thema verbandsintern mit unterschiedlichen Positionierungen diskutiert: teils werden Mietspiegel als unnötige Reglementierung empfunden, teils sehen Vermieter den Mietspiegel als geeignetes Instrument, um Rechtsstreitigkeiten mit Mietern zu reduzieren. Wichtig ist den Eigentümern, dass ein Mietspiegel genügend Flexibilität bei der Mietpreisgestaltung zulässt, so dass Wohnwertmerkmale wie Lage oder Ausstattung berücksichtigt werden können.

Die GEMIBAU als großes Wohnungsunternehmen besitzt ausreichend Vergleichswohnungen, die zur Festlegung ihrer Mietpreise herangezogen werden können und ist daher nicht auf die Informationen eines Mietspiegels angewiesen. Die GEMIBAU empfiehlt - auch im Namen des baden-württembergischen Verbands der Wohnungswirtschaft - die auf Bundesebene angekündigte Festlegung von klaren Vorgaben zur Bewertung verschiedener Merkmale in qualifizierten Mietspiegeln abzuwarten.

⁵ Die Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD vom Februar 2018 sieht zum Thema Mietspiegel vor, den Bezugszeitraum erneut zu prüfen und gleichzeitig die Frequenz der Aktualisierung auf 3 Jahre zu verlängern. Nach Einschätzungen von Fachleuten könnten die eventuellen Neuerungen auf Bundesebene frühestens im Jahr 2019 umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

Fazit

Wenig überraschend gibt es unter den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Offenburg kein einstimmiges Votum. Jedoch sieht die Mehrheit der Teilnehmer eher die Vorteile eines qualifizierten Mietspiegels für Offenburg, insbesondere hinsichtlich Transparenz und Rechtssicherheit.

Bei einer positiven Entscheidung des Gemeinderats plant die Stadtverwaltung in jedem Fall, die Akteure zur Mitwirkung in einem Begleitgremium einzuladen. In diesem Kreis würden gemeinsam mit dem begleitenden wissenschaftlichen Institut Details zur Methodik, zum Erhebungsverfahren und zur Auswertung festgelegt. Auch die bislang eher kritisch eingestellten Akteure haben ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, so dass die Einbindung und der Austausch zwischen Verwaltung und wichtigen Anwendern des Mietspiegels über die Laufzeit des Projekts hinweg gewährleistet bliebe.

Ein weiteres Abwarten der bundespolitischer Entwicklungen erachtet die Stadtverwaltung beim derzeit recht dynamischen Mietmarkt in Offenburg für nicht sinnvoll, da nicht abgeschätzt werden kann, ob oder zu welchem Zeitpunkt hier tatsächlich eine Einigung erzielt werden kann. Sollten sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen innerhalb der kommenden Monate ändern, wäre es selbstverständlich möglich, methodische Neuerungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen.

8. Bewertung / Empfehlung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Einführung eines Mietspiegels insbesondere aus folgenden Gründen zu befürworten:

- Ein transparentes Abbild des örtlichen Mietpreisniveaus gibt Mietern und Vermietern eine wichtige Orientierung bei der Mietpreisgestaltung und trägt damit zum sozialen Frieden bei. Aktuell ist in Folge des wachsenden Anteils von Mietwohnungsangeboten im Neubau ein erhöhter Orientierungsbedarf für die Mietpreisgestaltung im Bestand zu verzeichnen. Entsprechend gehen bei der Verwaltung vermehrt Nachfragen nach einem Mietspiegel ein – insbesondere von Vermieterseite. Zugleich wird auch bei Investorenanfragen immer wieder die ortsübliche Vergleichsmiete abgefragt, die durch den Mietspiegel qualifiziert ermittelt wird.
- In Ermangelung einer solchen differenzierten Informationsgrundlage scheinen sich Vermieter von Bestandswohnungen vermehrt an den hochpreisigen Neubauwohnungen zu orientieren. Momentane Grundlage zur Orientierung bilden, wie bereits erläutert, die öffentlich einsehbaren Angebotsmieten, die jedoch in der Regel über dem tatsächlichen Mietpreisniveau liegen. Die aktuelle Mietenentwicklung auf dem Offenburger Wohnungsmarkt weist einen starken Anstieg der Mieten auch bei Wohnungen älterer Baujahre auf (s. DRS 048/18). Ein Mietspiegel mit ausgewiesenen Zu- und Abschlägen für bestimmte Wohnwertmerkmale könn-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/18

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
08.08.2018

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Offenburg

te hier unterstützen, bei der Mietpreisbildung zwischen Neubauten, hochwertig sanierten und einfacher ausgestatteten Wohnungen zu differenzieren.

- In den letzten Jahren haben sich die Anwendungsfelder der OVM deutlich ausgeweitet. Insbesondere ist hier die seit 1.11.2015 für Offenburg geltende Mietpreisbremse zu nennen, die ohne rechtssicher festgesetzte OVM kaum Wirkung entfalten kann.
- Auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein Anwendungsfeld, dessen Bedeutung in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat und dessen weitere Beförderung explizite wohnungspolitische Zielsetzung der Stadt Offenburg ist (s. Baulandpolitische Grundsätze). Hier schafft ein qualifizierter Mietspiegel Rechtssicherheit und reduziert den Aufwand für die Akteure. Dies gilt insbesondere für die Stadt selbst, die im Rahmen der Erfüllung ihrer Pflichtaufgabe zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. Kontrolle der zulässigen Miethöhe in geförderten Wohnungen eines zuverlässigen, rechtssicheren Instruments bedarf.
- Insgesamt böte ein Mietspiegel eine wichtige Grundlage für die weitere Ausrichtung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Offenburg (beispielsweise in Form der Festlegung einer Mietpreisbindung bei Gebietsentwicklungen als Grundsatz der Baulandentwicklung).
- Zudem können zahlreiche weitere Anwender aus unterschiedlichen Bereichen (u.a. Gutachterausschüsse, Sozialhilfeträger, Sozial- und Familiengerichte, Finanzämter, Banken, Investoren) von einem vom Mietspiegel als anerkanntem Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete profitieren.

Trotz der weiter offenen eventuellen Novellierung der Rechtsgrundlage auf Bundesebene ist ein weiteres Aufschieben der Entscheidung über die Einführung eines Mietspiegels für Offenburg aus Sicht der Verwaltung nicht empfehlenswert. Sollte der Gemeinderat die Einführung eines Mietspiegels in Offenburg beschließen, sollte dieser angesichts der regen Bautätigkeit möglichst bald erstellt werden, um eine möglichst ausgewogene Berücksichtigung von Mietverträgen in Neubauten und Neuvertragsmieten in Bestandsbauten zu erreichen.

Daher sollte der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt über die Erstellung eines Mietspiegels für Offenburg entscheiden.