



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich
2. Haupt- und Bauausschuss	21.09.2020	öffentlich
3. Gemeinderat	05.10.2020	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)

80.000 €

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.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den vorliegenden Mietspiegel 2020 als qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 d BGB anzuerkennen.
2. Der qualifizierte Mietspiegel tritt nach Beschlussfassung ab dem 1. August 2020 in Kraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Offenburg beschlossen.

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Ein Mietspiegel gilt dann als qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt wurde.

Für die Durchführung der empirischen Erhebung und Analyse, die der gängigen wissenschaftlichen Praxis entsprechen muss, ist die Mitwirkung eines entsprechend ausgewiesenen Unternehmens erforderlich. Daher beauftragte die Stadtverwaltung zur Mietspiegelerstellung das EMA-Institut für Empirische Marktanalysen. Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist ein Spezialgebiet des EMA-Instituts, das über einschlägige Erfahrungen und die nötige fachliche Kompetenz verfügt.

An der Erstellung hat ein begleitender Arbeitskreis aus Verwaltung und Interessensvertretern von Mietern und Vermietern mitgewirkt. Zum Arbeitskreis zählten Vertreter von:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.
- Haus & Grund Offenburg - Haus- und Grundeigentümergebiet Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG
- Sparkasse Offenburg/Ortenau, Volksbank in der Ortenau eG
- Landratsamt Ortenaukreis.

Dieses Gremium hat am 1. Juli 2020 dem vorliegenden Mietspiegel mit großer Mehrheit zugestimmt. Insbesondere haben die Interessensverbände der Mieter (Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.) sowie der Vermieter (Haus & Grund Offenburg - Haus- und Grundeigentümergebiet Offenburg e. V.) zugestimmt. Beide Verbände betonen, dass die Nachfrage nach einem Mietspiegel von Seiten ihrer jeweiligen Mitglieder stark zugenommen hat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

2. Erstellung des Mietspiegels

Die Erhebung, Auswertung und wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch das EMA-Institut in enger Begleitung durch die Verwaltung und in regelmäßiger Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel.

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen, schriftlichen Mieter- und Vermieterbefragung. Zur Konzeption und Vorbereitung der empirischen Studie wurde im Juli 2019 in einer Auftaktveranstaltung das Vorgehen bei der Mietspiegel-Erstellung mit den Interessenvertretern ausführlich besprochen und der Fragebogen für die Datenerhebung abgestimmt.

Es wurden etwa 10.000 Mieter- und Vermieterhaushalte per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe des standardisierten Fragebogens im Zeitraum von September bis November 2019 befragt. Neben der postalischen Haushaltsbefragung wurden die vier größten Wohnungsunternehmen im November/Dezember 2019 befragt. Insgesamt gab es Rückmeldungen zu ca. 2.500 vermieteten Wohnungen, davon 1.557 vollständig ausgefüllte Fragebögen.

Über Filterfragen wurde sichergestellt, dass nur mietspiegelrelevante Wohnungen in die Auswertung einfließen. Mietspiegelrelevant sind die in den letzten vier Jahren¹ neu vereinbarten oder geänderten Mietverträge (Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten) auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Somit ergab sich ein auswertbarer Rücklauf von 1.090 Datensätzen. Das Ziel von mindestens 600 Datensätzen wurde damit weit übertroffen.

Für diese Wohnungen wurden Merkmale zu Alter, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, und Mietkosten erfasst. Weiterhin wurden die Datensätze mit raumbezogenen Informationen aus dem städtischen Geoinformationssystem verknüpft, um eine objektive Erfassung der Wohnlage zu gewährleisten.

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

¹ Seit dem 1.1.20 wurde der gesetzlich festgelegte Betrachtungszeitraum von bislang vier auf jetzt sechs Jahre ausgeweitet. Da die Datenerhebung zum Offenburger Mietspiegel noch 2019 stattfand, muss hier noch der Betrachtungszeitraum von vier Jahren angesetzt werden. Beim Vergleich des 6- und 4-Jahres-Betrachtungszeitraums zeigt sich allerdings ein nur geringfügiger Unterschied im Mietniveau: so liegt der Wert des 4-Jahres-Zeitraums nur 9 Cent bzw. 1,25 Prozent über dem des 6-Jahres-Zeitraum.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

Im Ergebnis entsteht eine tabellarische Übersicht von Basis-Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche. Für weitere Wohnwertmerkmale wie Alter, Ausstattung, Modernisierungen und Wohnlage werden prozentuale Zu- und Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete ausgewiesen. Im Ergebnis kann nun für jede Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter berechnet werden.

3. Anwendung des Mietspiegels

Die Anwendung des Mietspiegels wird in der Broschüre ausführlich erläutert (s. Anlage). Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in vier Schritten:

In **Schritt 1** wird die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m² (= Basis-Nettomiete) ausgewiesen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30m² bis 160m² liegen in der Erhebung ausreichende Fallzahlen vor, so dass die Werte innerhalb dieser Wohnflächenspanne in der Basistabelle als qualifiziert ausgewiesen werden können. Über die Basis-Nettomiete von Wohnungen unter 30m² und über 160m² kann aufgrund zu geringer Vergleichswerte keine Aussage getroffen werden.

In **Schritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Merkmale wie Alter, Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes und Ausstattung berechnet. Dabei werden nur die Wohnwertmerkmale berücksichtigt, die sich im Rahmen der regressionsanalytischen Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Zudem dürfen nur von Vermieterseite gestellte Ausstattungselemente berücksichtigt werden.

In **Schritt 3** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei der Lage der Wohnung berechnet. Die regressionsanalytischen Auswertungen zum Einfluss der Wohnlage auf den Mietpreis haben im Stadtgebiet Offenburg einschließlich der Ortschaften insgesamt vier voneinander unterscheidbare Wohnlage-Zonen ausgewiesen. Zudem stellten sich drei weitere Lagemerkmale als mietpreisbeeinflussend heraus: Die Distanz zum nächsten Supermarkt, die Distanz zum nächsten Gewerbe-/Industriegebiet sowie der Bahnlärm. Ein Straßenverzeichnis listet adressscharf Zu- und Abschläge für diese vier mietpreisbeeinflussenden Wohnlagemerkmale auf. Aufgrund seines Umfangs wird es online zur Verfügung gestellt.

In **Schritt 4** werden die Ergebnisse der Schritte 1-3 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung ermittelt (Berechnungsschema).

In Einzelfällen kann die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung aufgrund von Besonderheiten, die nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind, innerhalb

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-
Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
03.07.2020

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

einer Spannweite von ± 20 Prozent von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen. Eine solche Abweichung muss jedoch begründet werden. Dazu dürfen nur solche Wohnwertmerkmale angeführt werden, die nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind. Wohnwertmerkmale, die zwar erhoben, sich bei der Auswertung aber als nicht mietpreisbeeinflussend erwiesen haben, können nicht zur Begründung herangezogen werden. Der Mietspiegel weist daher auch eine Übersicht von Wohnwertmerkmalen ohne Mietpreiseinfluss aus.

4. 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. Das rechnerische Mittel der Mietspiegelerhebung liegt mit 7,20 Euro/qm deutlich unter dem Durchschnittswert der Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24, der im Zeitraum 2018/19 bei 9,53 Euro/qm lag².

5. Verfügbarkeit und Geltungsdauer

Die Broschüre zum qualifizierten Mietspiegel sowie das Straßenverzeichnis werden nach der Beschlussfassung unter www.offenburg.de/mietspiegel im .pdf-Format zum Download bereitgestellt. Die gedruckte Fassung wird gegen einen Unkostenbeitrag abgegeben bzw. übersandt. Zusätzlich kann mittels eines Online-Rechners die ortsübliche Vergleichsmiete schnell und nutzerfreundlich ermittelt werden. Für Fragen zur Anwendung oder weitere Hilfestellung steht ein Ansprechpartner bei der Stadt Offenburg zur Verfügung.

Nach Beschlussfassung ist er vom 1. August 2020 bis 31. Juli 2022 gültig. Der qualifizierte Mietspiegel muss nach den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben nach zwei Jahren z.B. mittels einer Indexierung der Marktentwicklung angepasst und nach 4 Jahren neu erstellt werden.

² Auswertungen nach Baujahr veranschaulichen darüber hinaus, dass über alle Baujahre hinweg die durchschnittlichen Angebotsmieten 2018/19 deutlich über 8 Euro/qm lagen. Auch bereits 2016/17 lagen die Angebotsmieten mit 8,46 Euro/qm im Durchschnitt über der Durchschnittsmiete des aktuellen Mietspiegels; bereits 2014/15 lag die durchschn. Angebotsmiete mit 7,43 Euro/qm darüber.