



Qualifizierter Mietspiegel 2024

Neuerstellung

Inhalt

- I. Rückblick
- II. Neuerstellung
- III. Ergebnisse
- IV. Veröffentlichung

I. Rückblick



Rückblick

- Oktober 2018 Beschlussfassung zur Erstellung
- Erste Primärdatenerhebung im Zeitraum September bis Dezember 2019
- Inkrafttreten im Oktober 2020
- Seit 1.6.2022 Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex in Kraft
- **Qualifizierte Mietspiegel sind alle 4 Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2)**

Geänderte Rahmenbedingungen

Mietspiegelreformgesetz vom 1. Juli 2022

- Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen
- 6-Jahres-Betrachtungszeitraum
(Mietverträge, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind)
- Befragung unter Auskunftspflicht
 - weiter gesteigerte Datenqualität
 - hohe Ausschöpfungsquote trotz kleinerer Bruttostichprobe

Rückblick

Erster Mietspiegel-“Zyklus“ beendet

- Klare Vereinfachung der Beratung
- Überwiegend positive Rückmeldungen von Nutzer*innenseite hins. Handhabung
- Rückfragen insbesondere zur korrekten Anwendung und der Bewertung einzelner Wohnwertmerkmale bezogen
- Hohe Nachfrage in Umlandgemeinden
- Aufklärung und Information, Nutzer*innenfreundlichkeit

II. Neuerstellung

Eckpunkte zur Neuerstellung

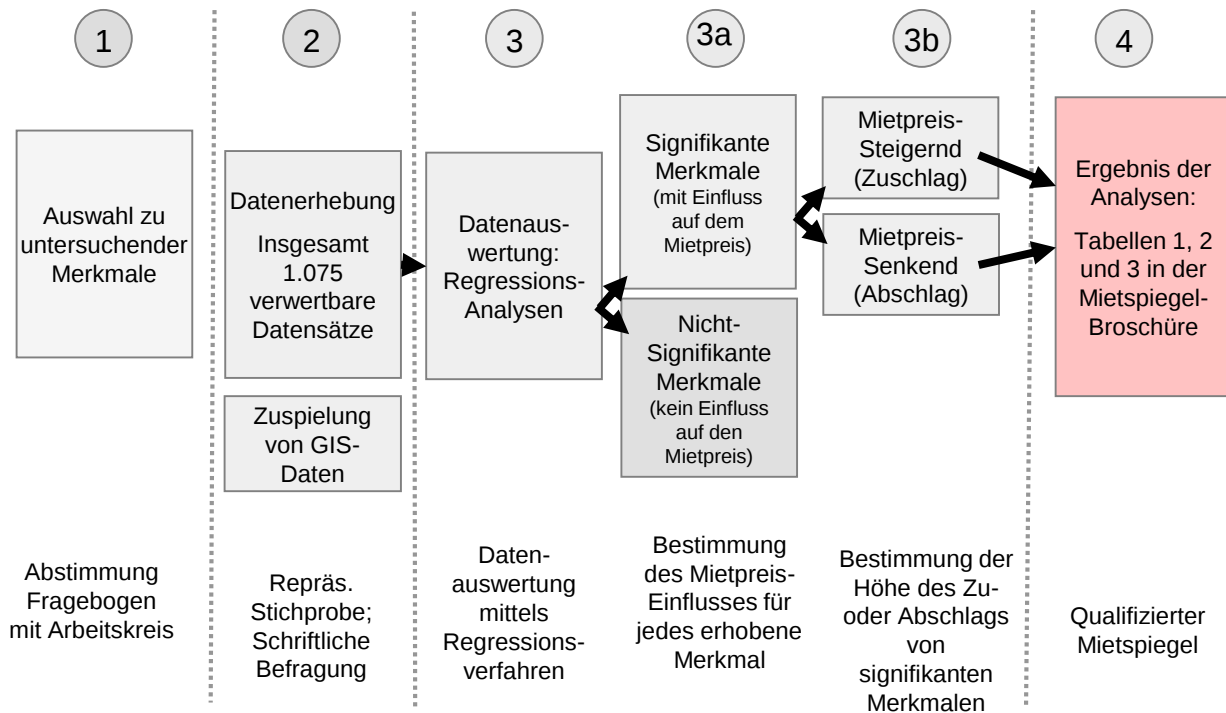
- **Wissenschaftliche Durchführung:**
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg
- Erstellung in kooperativer Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit **Arbeitskreis Mietspiegel**
- **Art der Erhebung:** Schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung
- **Stichmonat der Datenerhebung:** September 2023
- **Fragebogen zu:** Mietkosten, Größe der Wohnung, Baujahr, Art der Wohnung u. des Gebäudes, Modernisierungen, Ausstattung
- **Zufallsstichprobe** von 4.600 Wohnungen
Rücklauf **1.075 auswertbare und mietspiegelrelevante Datensätze**

Wissenschaftlicher Hintergrund und Methodik

Ziel eines qualifizierten Mietspiegels ist die Berechnung einer individuellen ortsüblichen Vergleichsmiete **für jede Wohnung in Offenburg aufgrund ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale**

- Ein mathematisches Modell (Regressionsmodell) beschreibt mit möglichst hoher Genauigkeit die Zusammenhänge unter den erhobenen Merkmalen
- Es zeigt auf, welche Faktoren den durchschnittlichen Mietpreis wie stark beeinflussen
- Die Ergebnisse der Erhebung werden damit reproduzierbar und können auf jede Wohnung in Offenburg angewendet werden

II. Neuerstellung



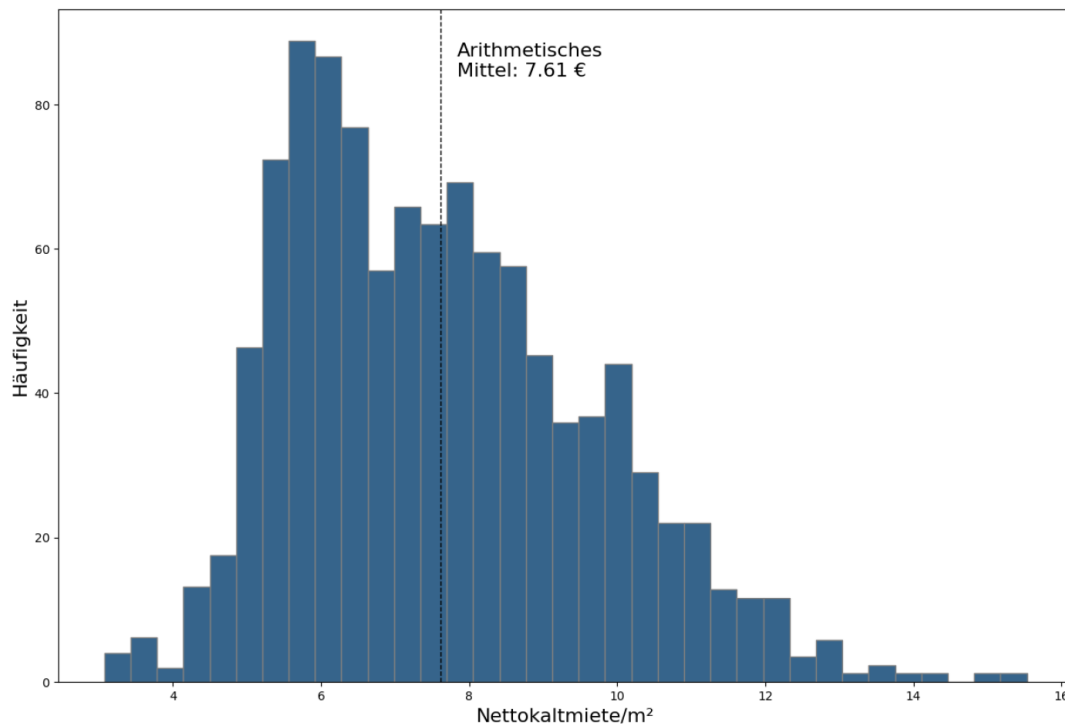


III. Ergebnisse

III. Ergebnisse

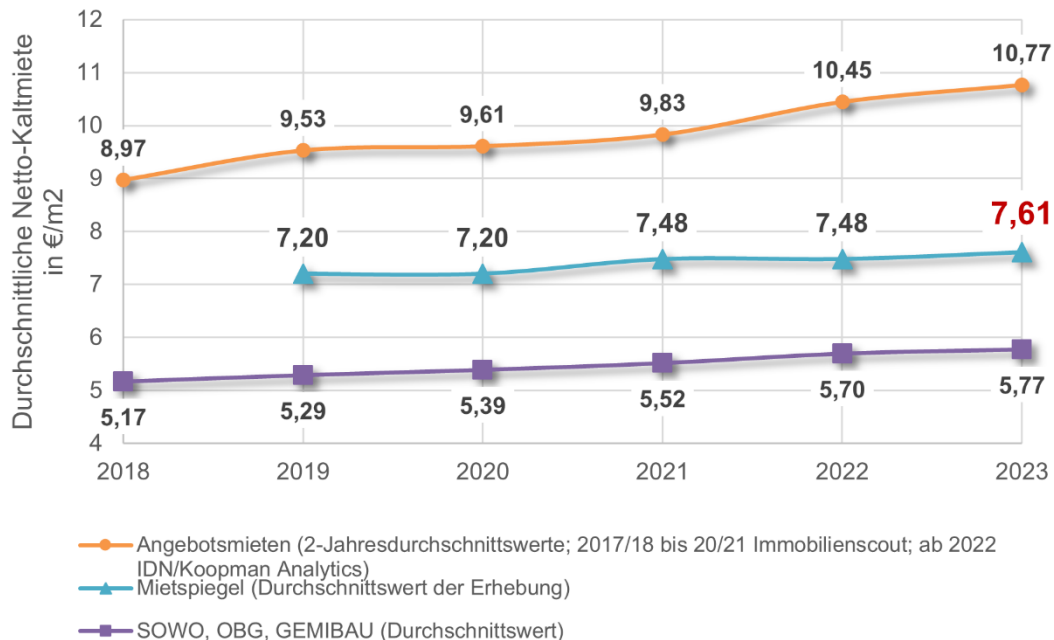
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete im September 2023

Durchschnittswert der Offenburger Wohnungen – **unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen** – liegt bei **7,61 €/m²**



III. Ergebnisse

Durchschnittliches Mietpreisniveau in Offenburg



Angebotsmieten

Qualifizierter Mietspiegel

Wohnbauunternehmen

Durchschnittswert Ist
um 5,7% höher als im
September 2019

Gesamtstädtischer Wert
**Erlaubt keine Aussage zu einer
bestimmten Wohnung**

III. Ergebnisse

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung

Berechnung durch die Anwender*innen in vier Schritten:

1

In **Schritt 1** wird die **Basis-Nettomiete** in Euro/m² und pro Monat gemäß der Wohnfläche der Wohnung ermittelt (siehe Tabelle 1).

3

In **Schritt 3** werden mit Hilfe des Straßenverzeichnisses die **prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei der Lage der Wohnung** berücksichtigt (siehe Tabelle 3).

2

In **Schritt 2** werden die **prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Alter, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung** berücksichtigt (siehe Tabelle 2).

4

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

III. Ergebnisse

Schritt 1: Ermittlung der Netto-Basismiete

Monatliche Nettokaltmiete gemäß der Wohnfläche der Wohnung

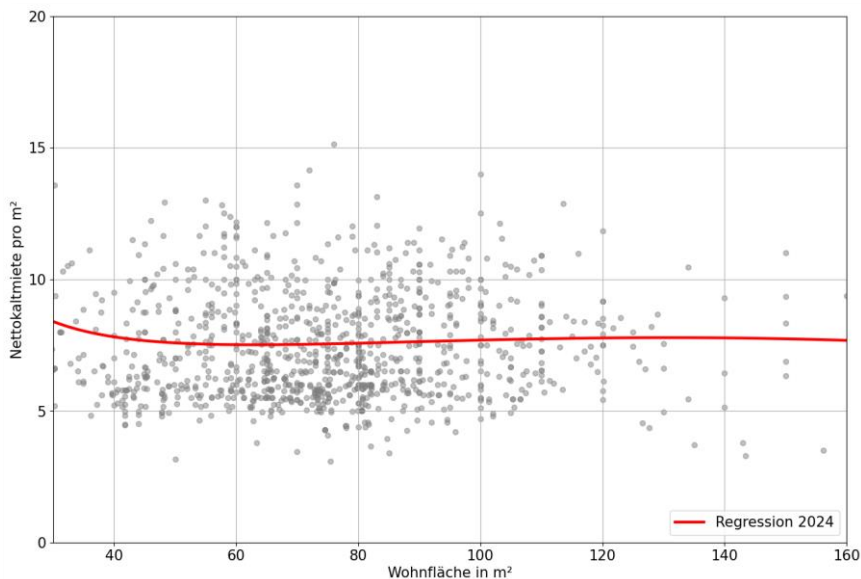


Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²
30	8,39	63	7,51	96	7,66	129	7,78
31	8,31	64	7,51	97	7,67	130	7,78
32	8,23	65	7,51	98	7,68	131	7,78
33	8,16	66	7,51	99	7,68	132	7,78
34	8,10	67	7,51	100	7,69	133	7,78
35	8,04	68	7,52	101	7,69	134	7,78
36	7,98	69	7,52	102	7,70	135	7,78
37	7,93	70	7,52	103	7,70	136	7,78
38	7,89	71	7,53	104	7,71	137	7,78
39	7,85	72	7,53	105	7,71	138	7,77
40	7,81	73	7,53	106	7,72	139	7,77
41	7,78	74	7,54	107	7,72	140	7,77
42	7,74	75	7,54	108	7,73	141	7,77
43	7,72	76	7,55	109	7,73	142	7,77
44	7,69	77	7,55	110	7,73	143	7,76
45	7,67	78	7,56	111	7,74	144	7,76
46	7,65	79	7,56	112	7,74	145	7,76
47	7,63	80	7,57	113	7,75	146	7,75
48	7,61	81	7,57	114	7,75	147	7,75
49	7,59	82	7,58	115	7,75	148	7,75
50	7,58	83	7,59	116	7,76	149	7,74
51	7,57	84	7,59	117	7,76	150	7,74
52	7,56	85	7,60	118	7,76	151	7,73
53	7,55	86	7,60	119	7,77	152	7,73
54	7,54	87	7,61	120	7,77	153	7,72
55	7,53	88	7,62	121	7,77	154	7,72
56	7,53	89	7,62	122	7,77	155	7,71
57	7,52	90	7,63	123	7,77	156	7,70
58	7,52	91	7,63	124	7,78	157	7,70
59	7,52	92	7,64	125	7,78	158	7,69
60	7,51	93	7,65	126	7,78	159	7,68
61	7,51	94	7,65	127	7,78	160	7,68
62	7,51	95	7,66	128	7,78		

III. Ergebnisse

Schritt 2: Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen

- Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung definiert sich neben der Wohnfläche außerdem über weitere Merkmale zu **Art, Ausstattung und Beschaffenheit**
- Die statistisch ermittelten durchschnittlichen prozentualen Einflüsse einzelner Wohnwertmerkmale sind **in Form von Zu- und Abschlägen** im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale		in %	
Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	↗ Zuschlag ↘ Abschlag	Ihre Punkte	
Baujahr			
☐ bis 1948	↘ -13		
☐ 1949 bis 1960	↘ -16		
☐ 1961 bis 1983	↘ -11		
☐ 1984 bis 2001	↘ -6		
☐ 2002 bis 2015	→ 0		
☐ 2016 bis 2023	↗ +23		
Besonderheiten bei der Art des Gebäudes			
☐ Freistehendes Einfamilienhaus	↗ +9		
☐ Aufzug bei maximal 5 Geschossen	↗ +4		
☐ Kein zur Wohnung gehörender Stellplatz	↘ -4		
☐ Überwiegend Kastenfenster oder Fenster mit Einfachverglasung	↘ -3		
Besonderheiten bei der Art der Wohnung			
☐ Badezimmer Kategorie 1	↗ +2		
☐ Badezimmer Kategorie 2	↗ +3		
☐ Badezimmer Kategorie 3	↗ +5		
☐ Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	↗ +3		
☐ Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und Einbauschränken	↗ +12		
☐ Kein Hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden (hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine/Fliesen, Kork, Vinyl-/Designböden)	↘ -5		
☐ Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	↘ -3		
☐ Heizung überwiegend Einzelöfen (Kachelöfen, Nachtspeicherheizung)	↘ -8		
Modernisierungen			
☐ Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	↗ +13		
Teilsanierungsmaßnahmen (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)			
☐ Dämmung Außenwand seit 2002 durchgeführt	↗ +7		
☐ Modernisierung sanitäre Anlagen (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) seit 2002 durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte	↗ +6		
		Summe der Prozentpunkte	

III. Ergebnisse

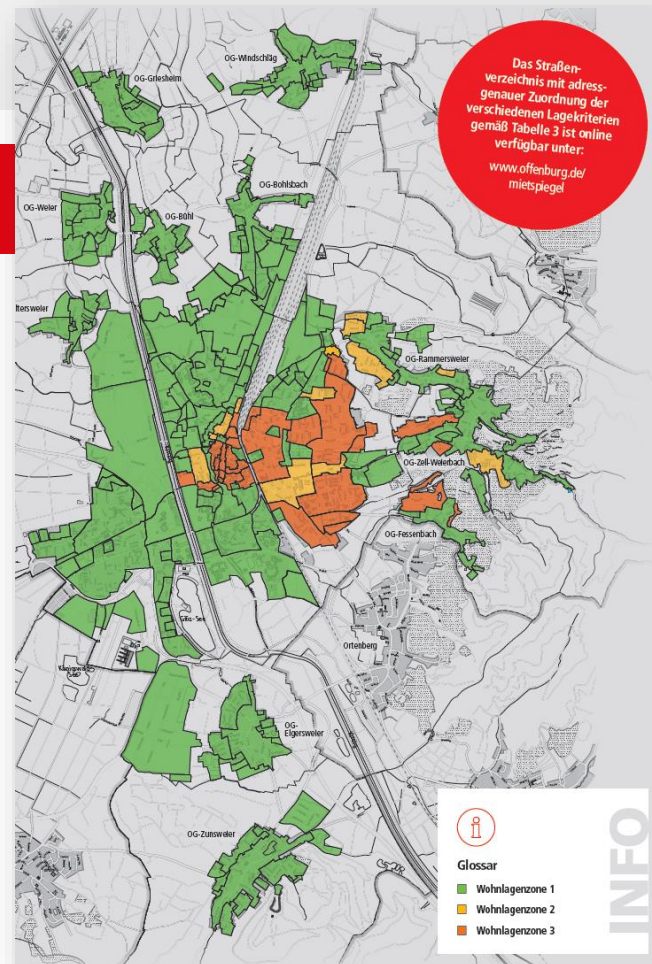
Schritt 3: Berücksichtigung der Lage

- 20 Wohnlagekriterien wurden auf Datenbasis des städtischen Geoinformationssystem auf einen statistisch nachweisbaren Mietpreiseinfluss hin überprüft

Tabelle 3: Zu- und Abschläge nach Wohnlage

in %

Prozentuale Zu-/Abschläge nach Lage der Wohnung	➤ Zuschlag ➤ Abschlag	Ihre Punkte
Stadtgebiet (siehe Straßenverzeichnis und Wohnlage-Karte auf S. 13)		
☐ Wohnlagenzone 1	→ 0	
☐ Wohnlagenzone 2	➤ +10	
☐ Wohnlagenzone 3	➤ +11	
Besondere Wohnlagekriterien (siehe Straßenverzeichnis)		
☐ Entfernung zur Innenstadt höchstens 500 Meter (fußläufig)	➤ +4	
☐ Höhe ü.NN mindestens 180 Meter	➤ +5	
☐ Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 55 dB (24 h Schnitt)	➤ -3	
Summe der Prozentpunkte		



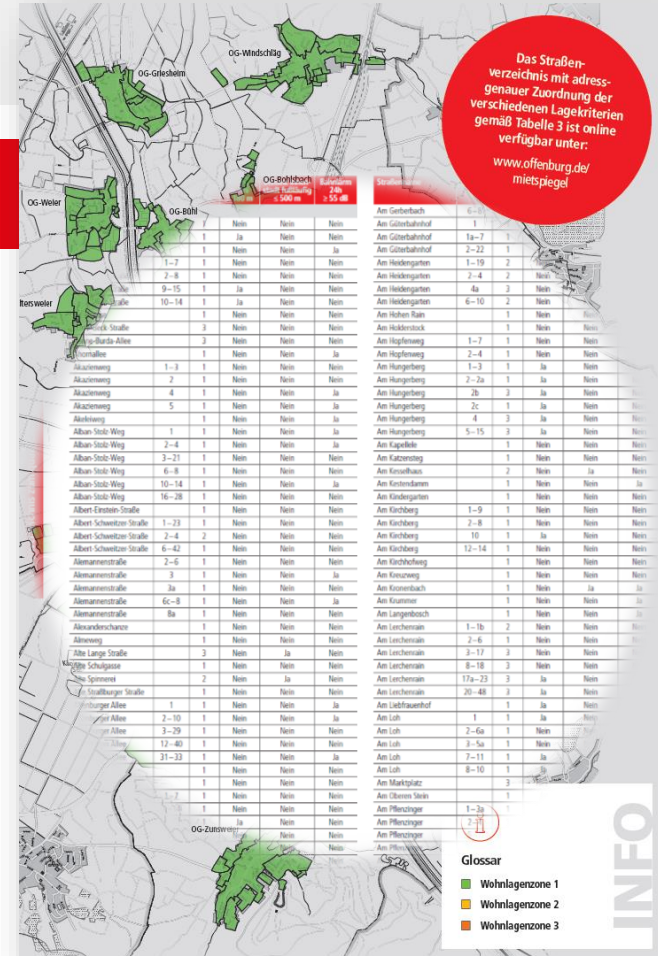
Schritt 3: Berücksichtigung der Lage

- 20 Wohnlagekriterien wurden auf Datenbasis des städtischen Geoinformationssystem auf einen statistisch nachweisbaren Mietpreiseinfluss hin überprüft

Tabelle 3: Zu- und Abschläge nach Wohnlage

in %

Prozentuale Zu-/Abschläge nach Lage der Wohnung	➤ Zuschlag ➤ Abschlag	Ihre Punkte
Stadtgebiet (siehe Straßenverzeichnis und Wohnlage-Karte auf S. 13)		
☐ Wohnlagenzone 1	→ 0	
☐ Wohnlagenzone 2	➤ +10	
☐ Wohnlagenzone 3	➤ +11	
Besondere Wohnlagekriterien (siehe Straßenverzeichnis)		
☐ Entfernung zur Innenstadt höchstens 500 Meter (fußläufig)	➤ +4	
☐ Höhe ü.NN mindestens 180 Meter	➤ +5	
☐ Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 55 dB (24 h Schnitt)	➤ -3	
Summe der Prozentpunkte		



III. Ergebnisse

Schritt 4: Zusammenfassen der Ergebnisse

- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Berechnungsschemas

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche		Ergebnis A
A			=	
	aus Tabelle 2 & 3:	Punktsumme aus Tabelle 2	± Punktsumme aus Tabelle 3	Ergebnis B
B			±	=
	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A	x Ergebnis B : 100	Ergebnis C
C			x : 100 =	
	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² in Euro/m²:	Ergebnis A	± Ergebnis C	Ergebnis D
D			±	=
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in Euro:	Ergebnis D	x Wohnfläche	Ergebnis E
E			x	=



IV. Veröffentlichung

Online-Rechner – Mietspiegelbroschüre – Straßenverzeichnis



offenburg.de/mietspiegel



Ablauf bis zur Veröffentlichung

März 2024 Anerkennung durch den Arbeitskreis Mietspiegel als
qualifizierter Mietspiegel gem. §558d Abs. 1 BGB



29.4.2024 Haupt- und Bauausschuss: Vorberatung

13.5.2024 Gemeinderat: Beschlussfassung

1.6.2024 Inkrafttreten und Veröffentlichung



Richard Kranz
Stadt Offenburg
Fachbereich Wirtschaft & Stadtentwicklung
Abteilung Stadtentwicklung
Kommunale Statistikstelle
Historisches Rathaus
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

0781 82-2567
mietspiegel@offenburg.de
www.offenburg.de/mietspiegel