



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 09.04.2024
Vorlagen-Nr.: BV/105/2024

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Weiden i.d.OPf. - Anerkenntnis durch den Stadtrat gem. § 558d BGB

Beratungsfolge:

Stadtrat

13.05.2024

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss vom 27.06.2022 hat der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. die Notwendigkeit eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Weiden i.d.OPf. anerkannt, woraufhin die Verwaltung ein Vergabeverfahren durchgeführt hat. Den Zuschlag für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels hat das Institut *Analyse & Konzepte immo.consult GmbH* aus Hamburg erhalten.

Für die Datenerhebung wurden im Zeitraum Oktober bis Dezember 2023 rund 4.200 zufällig ausgewählte Personen (ca. 10 % der Einwohnerinnen und Einwohner) angeschrieben und nach deren Mietsituation befragt. Die Ergebnispräsentation von *Analyse & Konzepte* wird den Stadtratsmitgliedern in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB gilt ein Mietspiegel als qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretungen der Vermietenden und Mietenden anerkannt worden ist. Liegt die Anerkennung sowohl von der Gemeinde als auch den Interessenvertretungen vor, geht § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB von der Vermutung aus, dass der Mietspiegel den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Um die Interessenvertretungen in Weiden i.d.OPf. abbilden zu können wurde ein Arbeitskreis Mietspiegel eingerichtet, in dem der Mieterverein Weiden und Umgebung e.V., der Haus- und Grundbesitzerverein Weiden und Umgebung e.V., Vertretungen aus der Weidener Wohnungswirtschaft (SGW, Baugenossenschaft Familienheim eG), das Amtsgericht Weiden i.d.OPf. sowie das Sozial- und das Baudezernat der Stadt Weiden i.d.OPf. bei der Erstellung des versendeten Fragebogens in einer ersten Sitzung am 06.09.2023 mitgewirkt haben.

Am 17.04.2024 fand eine zweite Sitzung des Arbeitskreises statt, in der die Ergebnisse der Befragung durch *Analyse & Konzepte* vorgestellt wurden. Der Arbeitskreis hat die Ergebnisse im Anschluss gem. § 558d Abs. 1 BGB anerkannt. Eine Anerkennung durch den Stadtrat wäre rein rechtlich nicht mehr notwendig, eine kumulative Anerkennung würde jedoch die Befriedungsfunktion des Mietspiegels erhöhen und den Willen der Stadt verdeutlichen, einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Die Verwaltung schlägt dem Stadtrat die kumulative Anerkennung der Ergebnisse vor.



Zur Anwendung im Weidener Mietspiegel kommt das sog. „Regensburger Regressionsmodell“, wonach in einem ersten Schritt der Einfluss der Wohnungsgröße auf die Miete geschätzt wird, um eine Basismiete zu erhalten (gestaffelt in m²-Schritten von Wohnungsgrößen von 25 m² bis 140 m²). Diese Basismiete erhält anschließend in einem zweiten Schritt prozentuale Zu- und Abschläge, die sich aus Merkmalen wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ermitteln lassen. Mit der so angepassten durchschnittlichen Miete lässt sich unter Anwendung der 2/3-Spanne jeweils die untere und obere Grenze der angemessenen Miete bestimmen. Zur Erklärung: Innerhalb der 2/3-Spanne liegen 2/3 der erhobenen Mietpreise einer Wohnungsklasse.

Geltungsbereich des Weidener Mietspiegels:

- Gilt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser (gemäß §17 MsV)
- Gilt für Wohnflächen zwischen 25 und 140 m²
Ab 140 m² sind die Fallzahlen gering, sodass ein größerer Geltungsbereich nicht empfohlen wird.
- Gilt für Wohnungen unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. Dachgeschoss-, Souterrain-, oder Maisonettewohnungen)
- Von der Auswertung ausgeschlossen wurden Wohnungen ohne Bad/WC, ohne Heizung und ohne Warmwasseraufbereitung (Substandard). Diese fallen somit auch nicht in den Geltungsbereich

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung und den Ergebnissen der Befragung zum Mietspiegel besteht Einverständnis.

Der Stadtrat spricht sein Anerkenntnis gem. § 558d Abs. 1 BGB zum qualifizierten Mietspiegel für Weiden i.d.OPf. aus.

Die Verwaltung wird beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen.

Anlagen:

Stadt Weiden MSP 2024 - 17.04.2024 Ergebnisse