



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 03.05.2022  
Vorlagen-Nr.: BV/192/2022

### Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Weiden i.d.OPf.

#### Beratungsfolge:

Stadtrat

27.06.2022

#### Sachstandsbericht:

Im Bau- und Planungsdezernat laufen in letzter Zeit vermehrt Nachfragen von Weidener Bürgerinnen und Bürgern nach der ortsüblichen Vergleichsmiete auf. Diese können nicht hinreichend beantwortet werden, da bisher für die Stadt Weiden kein qualifizierter Mietspiegel existiert. Vornehmlicher Zweck eines solchen qualifizierten Mietspiegels ist es, bei Vermietungsgeschäften bei der eigenständigen Festlegung des Mietpreises zu dienen, da er als Orientierungshilfe für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum herangezogen wird.

Gemäß § 558d Abs. 1 BGB gilt ein Mietspiegel als qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretungen der Vermieter/innen und der Mieter/innen anerkannt worden ist. Er ist zudem nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen bzw. fortzuschreiben.

Die Transparenz des ortsüblichen Mietniveaus fördert sowohl den Rechts- als auch den sozialen Frieden und hilft, Konflikte zu vermeiden. Für die Verwaltung können zusätzliche Synergieeffekte entstehen. Bspw. durch Erkenntnisgewinn über die Marktsituation für die Bedarfsanalyse bei der vorbereitenden Bauleitplanung (derzeit: Fortschreibung des Flächennutzungsplans) oder für die Begründung von bestimmten (Innenentwicklungs-) Maßnahmen zur Wohnraumschaffung (derzeit geplant: Baulandbörse zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale). Durch die Datenerhebung erlangt die Verwaltung Kenntnis über die momentane Marktsituation und kann hieraus weitere Schritte für ihre zukünftigen Planungen ableiten, bspw. die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen etc..

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10.08.2021 wird die Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden ab 50.000 Einwohner ab dem 01.07.2022 verpflichtend. Somit bleibt ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Weiden eine freiwillige Leistung. Kommunen vergleichbarer Größenordnung wie Weiden (bspw. Hof oder Straubing) bieten jedoch einen solchen als freiwillige Leistung an. Diese werden i.d.R. von einem externen Dienstleister (bspw. Marktanalyse- bzw. Marktforschungsinstitute) erstellt, welcher mit einem von der Verwaltung eingerichteten Arbeitskreis zusammenarbeitet. In einem für die Stadt Weiden beispielhaften Arbeitskreis könnten folgenden Personen bzw. Institutionen mitwirken:



- Der Oberbürgermeister (bzw. die Bürgermeister im Vertretungsfall) und die Fraktionen,
- Der Vorsitzende des Gutachterausschusses,
- Die Stadtverwaltung mit
  - Dezernat 6:
    - Vermessungswesen, Gutachterausschuss und Umlegung (als federführende Abteilung)
    - Kaufmännisches und Infrastrukturelles Gebäudemanagement
  - Dezernat 5:
    - Abteilung Soziale Sicherung
    - Jobcenter Weiden/Neustadt
  - Dezernat 3:
    - Rechtsamt (ggf. in Absprache mit Vertreter/in der Weidener Anwälte/Anwältinnen)
  - Stabsstelle Presse- /Öffentlichkeitsarbeit, Stadtentwicklung und Statistik:
    - Kommunalstatistik
  - Datenschutzbeauftragte
- Ein/e Vertreter/in des Amtsgerichts Weiden
- Die Stadtbau GmbH Weiden
- Vertreter/innen von einschlägigen Lobbyvereinen wie Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Mieter- und Hauseigentümergeverbände, etc.

Erfahrungswerte anderer Kommunen zeigen, dass für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels von der Ausschreibung des Dienstleisters bis zur Anerkennung durch den Stadtrat bzw. die entsprechenden Verbände ca. 12-14 Monate anzusetzen sind und dass mit Kosten von ca. 40.000 bis 50.000 Euro (ohne Personalkosten) zu rechnen ist.

Die Verwaltung sieht die Notwendigkeit für die Stadt Weiden i.d.OPf. einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und schlägt daher vor, die entsprechenden Mittel bei der Haushaltsmittelanmeldung 2023 einzuplanen, um ein Vergabeverfahren im nächsten Jahr 2023 durchführen zu können. Gleichzeitig sollte mit den oben genannten Akteuren Kontakt aufgenommen werden, um diese über die Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen und um deren Mitwirkung am qualifizierten Mietspiegel zu bitten.

### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen

### **Finanzielle Auswirkungen:**

40.000 bis 50.000 Euro, Fortschreibung auf freiwilliger Basis frühestens nach zwei Jahren

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis und die Notwendigkeit eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Weiden i.d.OPf. wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Mittelanmeldung für die Beauftragung eines qualifizierten Mietspiegels bei der Haushaltsplanung 2023 einzuplanen. Ein Vergabeverfahren soll im nächsten Jahr 2023 durchgeführt werden. Die Verwaltung bittet bei den im Sachstandsbericht aufgeführten örtlichen Akteuren um Mitwirkung am qualifizierten Mietspiegel.

### **Anlagen:**



Keine Anlage vorhanden