

zuständig: Fachbereich 50 / Jugend und Soziales		
Qualifizierter Mietspiegel		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
15.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	nicht öffentlich
22.06.2020	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Der qualifizierte Mietspiegel dient zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Er soll ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuellen Mietpreise in der Stadt Hof liefern und damit eine repräsentative, rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung sein. Der qualifizierte Mietspiegel dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte zu ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.05.2019 (Nr. 683) wurde die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels an die Firma „Koopmann Analytics KG“ in Auftrag gegeben.

Inhaltlich wurde bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ein Arbeitskreis bei der Erstellung des Mietspiegels intensiv eingebunden. Der Arbeitskreis setzte sich aus Vertretern der Mieter und Vermieter, Wohnungsunternehmen, politischen Vertretern sowie Mitarbeitern aus der Verwaltung zusammen.

In insgesamt fünf Sitzungen wurde der Verfahrensablauf sowie die Inhalte erörtert. Im Anschluss wurden entsprechend dem Verfahrensstand die jeweiligen (Zwischen)Ergebnisse beschlossen.

Mit E-Mail vom 27.05.2020 hat der Interessenvertreter der Vermieter (Haus & Grund Hof) dem Entwurf des Mietspiegels zugestimmt. Die Zustimmung der Interessenvertreter der Mieter (Mieterverein Hof und Umgebung e.V.) steht noch aus.

Der Mietspiegel ist nach § 558 d BGB qualifiziert. Das Ergebnis für den neuen **Mietspiegel** ergibt sich aus Anlage 1.

Im Rahmen der Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels wurde im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel eine neue Wohnungsgrößenklasse eingeführt:

Bisher: „80 m² und größer“; Neu: „80 m² bis 100 m²“ und „100 m² und größer“.

Zudem wurden die Baualtersklassen modifiziert:

Bisher: „1978 bis 1994“ und „ab 1995“; Neu: „1978 bis 1999“ und „ab 2000“.

Im Vergleich der qualifizierten Mietspiegel 2020 und 2018 (Indexfortschreibung) ist zudem folgendes festzustellen:

- Signifikante Unterschiede zwischen einfacher und normaler/guter Wohnlage. Hier errechnet sich ein Abschlag von 0,195 €/m².
Die Auswirkungen auf den Median sind aufgrund der geringen Fallzahlen gering.
Die einfache Wohnlage ist durch die Lage an Hauptverkehrsachsen sowie angrenzend an Industrie- und Gewerbegebiete definiert.
In der Mietspiegelbroschüre wird eine Übersichtskarte, aus der sich die „einfache Wohnlage“ ergibt, veröffentlicht (Anlage 2).
- Der Spannenwert des niedrigsten Median (3,98 €/m² bei Wohnungsgrößenklasse „100 m² und mehr“ und Baualtersklasse „1961 bis 1977“) zum höchsten Median (6,97 €/m² bei „Wohnungsgrößenklasse

„bis 50 m²“ und Baualtersklasse „1978 bis 1999“) hat sich deutlich vergrößert (2016/2017: 3,95 €/m² bis 5,90 €/m²).

- Die älteste Baualtersklasse ist nicht mehr die preisgünstigste Baualtersklasse. Die preisgünstigste Baualtersklasse ist aktuell „1950 bis 1960“.
- Wohnungen mit „100 m² und mehr“ sind infolge eines Methodenwechsels in den Baualtersklassen „bis 1949“ und „1961 bis 1977“ günstiger geworden. Für die übrigen Baualtersklassen waren keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden.

Eine detaillierte Gegenüberstellung ist Anlage 3 zu entnehmen.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ (Anlage 4) soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. (Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde.)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den qualifizierten Mietspiegel gemäß Anlage 1.

- II. Zur Vorberatung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 15.06.2020
- III. Zur Beschlussfassung in die Vollsitzung des Stadtrats am 22.06.2020

Hof, 9. Juni 2020

Stadt Hof
Unternehmensbereich Schulen, Jugend, Soziales

Eva Döhla
Oberbürgermeisterin

Anlage 01
Anlage 02
Anlage 03
Anlage 04