Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0040/2024
öffentlich

Titel: Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	23.04.2024
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	
Bürgerschaft	23.05.2024	

Sachverhalt:
Bereits seit 1997 erstellt die Hansestadt Stralsund mit eigenen Ressourcen und eigenen Mitteln einfache Mietspiegel. Der letzte wurde 2018 aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war diese Aufgabe freiwillig und wurde mit Hilfe tatkräftiger Unterstützung der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises (bis 2011 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt) aufgestellt.
Die erforderlichen Daten für den Mietspiegel 2018 wurden von zwölf Vermietern aus der bereits langjährig bestehenden Arbeitsgruppe übermittelt. Diese Daten wurden den Wohnungsgrößen, den Wohnlagen und den Ausstattungskategorien und damit einem Tabellenfeld zugeordnet und in eine Datenbank übertragen. Danach wurden die Mietober- und –untergrenzen sowie der Durchschnitt nach der Vier-Sechstel-Methode errechnet. Damit werden die höheren und die niedrigen Mieten nicht berücksichtigt. Dies hatte zur Folge, dass der Mietspiegel insbesondere von beteiligten privaten Vermietern sehr kritisch gesehen wurde und von der Arbeitsgruppe nicht mehr einstimmig beschlossen wurde.
Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10. August 2021 wurden insbesondere die Bestimmungen der §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geändert. Nunmehr ist die Aufstellung eines Mietspiegels für Kommunen über 50.000 Einwohner eine Pflichtaufgabe. Das Land hat der Stadt hierfür Mittel i. H. v. 29 T€ für die Erarbeitung eines (einfachen) Mietspiegels bereitgestellt.
Aufgrund der Erfahrungen aus den vorangegangenen (einfachen) Mietspiegeln hatte sich die Hansestadt Stralsund jetzt das Ziel gesetzt, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen.

Lösungsvorschlag:
Auf der Basis eines Ausschreibungsverfahrens wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen im Februar 2023 mit der Erarbeitung des Mietspiegels beauftragt. Nach umfangreichen Vorbereitungen u. a. des Fragebogens für die Mieterbefragung gemeinsam mit der Arbeitsgruppe wurde Anfang Dezember 2023 die Befragung gestartet. Hierzu wurden 4.000 Fragebögen an zufällig ausgewählte Haushalte versandt. Der neue qualifizierte Mietspiegel basiert auf 1.286 Datensätzen. Er soll ab sofort den Mietspiegel von 2018 ersetzen. Eine Vergleichbarkeit der beiden Mietspiegel ist aufgrund der unterschiedlichen

Datenbasis nicht gegeben.
Nach der Kenntnisnahme der Arbeitsgruppe Mietspiegel sowie der Bürgerschaft soll der Mietspiegel auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht werden.
Gleichzeitig wird ein Online-Mietenrechner zur Verfügung gestellt, der von jedem Interessierten kostenlos genutzt werden kann.

Alternativen:
Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund nimmt den Mietspiegel 2024/2025 als Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Kenntnis und stimmt der Veröffentlichung dieses Dokumentes im Internet zu.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:
Die Gesamtkosten der Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels belaufen sich auf 42.899,50 €. Davon sind 29.000,- € durch das Land finanziert worden. Somit hat die Hansestadt Stralsund für die Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels insgesamt 13.899,50 € Eigenmittel aufbringen müssen. Die notwendigen Mittel sind im Sachkonto 65251003, Untersachkonto 61000.65501 zur Verwendung freigegeben und stehen in vollem Umfang zur Verfügung.

Termine/ Zuständigkeiten: Veröffentlichung des Mietspiegels im Internet unmittelbar nach Kenntnisnahme durch die Bürgerschaft
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Mietspiegel_Stralsund_2024_25

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow