



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Bürgerdienste

VORL.NR. 027/11

Sachbearbeitung:
Winfried Albrecht

Datum:
25.01.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	09.02.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2011

Bezug: Vorl.Nr. 070/09 v. 16.02.2009

Anlagen: Mietspiegel 2011
SEK-Ziele

Beschlussvorschlag:

1. Der Mietspiegel 2011 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.
2. Der Mietspiegel tritt am 01. März 2011 in Kraft und hat eine Gültigkeitsdauer bis 28. Februar 2013.

Sachverhalt/Begründung:

Sachverhalt und Begründung:

Nach § 558 d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Abweichend zum „einfachen“ Mietspiegel nach § 558 c BGB greift hier die gesetzliche Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Diese Vermutungswirkung hat zur Folge, dass in gerichtlichen Auseinandersetzungen bei Berufung auf den qualifizierten Mietspiegel die Gegenpartei das Gegenteil beweisen muss. Somit besteht bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels ein höheres Maß an Rechtssicherheit für die Mietvertragsparteien wie beim einfachen Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel ist zwingend im Abstand von 2 Jahren anzupassen bzw. neu zu erstellen. Nachdem der Mietspiegel 2007/2008 – seinerzeit der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsburg – durch die Entscheidung des BSS vom 18. März 2009 (Vorl. Nr. 070/09) einmal fortgeschrieben wurde, war nun nach Ablauf des letzten Mietspiegels am 31. Dezember 2010 zwingend ein neuer Mietspiegel zu erstellen. In der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels gilt der abgelaufene als einfacher Mietspiegel weiter.

Nachdem die Finanzierung des neuen Mietspiegels längere Zeit ungewiss war, konnte erst im Herbst 2010 mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Mietspiegels begonnen werden. Im September und Oktober 2010 wurden auf repräsentativer Basis Mietwohnungsdaten durch die Gesellschaft Markt- und Absatzforschung in Ludwigsburg (GMA) im Rahmen einer telefonischen Umfrage erfasst. Die gesammelten Daten hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing bei Regensburg im Auftrag der Stadt Ludwigsburg nach Plausibilitätskontrollen statistisch ausgewertet und den beigefügten Mietspiegel neu erstellt. Als Grundlage dienten die Angaben

zahlreicher Bürgerinnen und Bürger, die als Mieter auf freiwilliger Basis diese Aufgabe unterstützt und Hinweise zu ihren Wohnungen und dem Mietpreis gemacht haben.

Bei der Auswertung hat das EMA-Institut das anerkannte Verfahren der Regressionsanalyse angewandt. Das Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch abgesicherte Ergebnisse zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Ludwigsburger Mietspiegel 2011 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 BGB und liefert wohl den umfassendsten Nachweis über die ortsübliche Miete, da er aus einer Vielzahl bestehender Mietverhältnisse (961 Datensätze) auf einer repräsentativen Datenbasis ermittelt wurde. Damit lagen fast doppelt so viele auswertbare Datensätze vor wie bei der letzten Mietspiegelerstellung und die Auswertung konnte unabhängig von den Stuttgarter Wohnungsverhältnissen erfolgen. Die ortsüblichen Mietpreise pro qm von Ludwigsburg sind nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Beschaffung sowie Lage der Wohnung geordnet und können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse ermittelt werden. Seinen Zweck, eine möglichst große Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen, erfüllt der zur Entscheidung vorgelegte Mietspiegel. Diese Transparenz ist Voraussetzung dafür, dass die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Wie Sie der Tabelle 1 des neuen Mietspiegels entnehmen können, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in Ludwigsburg bei durchschnittlich 7,75 € pro qm. Leider ist es auf Grund der erstmaligen Erstellung dieses Mietspiegels nach der Regressionsanalyse und unabhängig von den Stuttgarter Wohnverhältnissen nicht möglich, Aussagen zu den Preissteigerungen im neuen Mietspiegel gegenüber seinem Vorläufer zu machen. Auf Grund von geänderten Marktgegebenheiten wurden die Zu-/Abschläge für Wohnungsgrößen, Baualter, Wohnlage- und Ausstattungsmerkmale im neuen Mietspiegel 2011 den aktuellen Gegebenheiten am Ludwigsburger Mietmarkt angepasst. Die Zu-/Abschläge unterscheiden sich teilweise von denen im Mietspiegel 2009/2010. Somit können die Mietspiegeltabellenfelder nicht direkt mit dem neuen Mietspiegel verglichen werden. Ein Vergleich wird bei Fortschreibungen auf der Basis der Regressionsanalyse dann zukünftig wieder möglich sein.

Der neue Mietspiegel weist ein differenziertes Punktesystem mit Zu- und Abschlägen aus. Die Wohnwertmerkmale sind sehr genau definiert und tragen zur Eindeutigkeit bei. Einzelne Merkmale mit energetischer Bedeutung wurden ebenfalls in den Mietspiegel integriert (z.B. sehr geringer Heizenergiebedarf als Zuschlag, den Energieverbrauch steigernde Merkmale wie Elektrospeicheröfen, Einfachverglasung als Abschlag). Damit ist gegenüber dem Vorgängermietspiegel eine Verbesserung gelungen.

Die in langen Jahren bewährte Zusammenarbeit bei der Neuerstellung dieses qualifizierten Mietspiegels mit dem Deutschen Mieterbund – DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Ludwigsburg e.V. und dem Immobilienverband Deutschland-IVD-Süd e.V. wurde konstruktiv fortgesetzt. Nach eingehenden Diskussionen und mehreren Sitzungen der Beteiligten mit der Verwaltung und Herrn Dr. Schmidt vom EMA-Institut empfehlen die Interessensvertreter dem Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2011 anzuerkennen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Vertreter der Vermieter und Mieter an.

Herr Dr. Schmidt wird an der Sitzung anwesend sein und für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung stehen.

Unterschriften:

Winfried Albrecht

Verteiler:

DI, DII, DIII, Büro OBM, R05, FB 10, FB 14, FB 20, FB 23, FB 60, FB 61, FB 65, WBL