



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Bürgerdienste

VORL.NR. 018/13

Sachbearbeitung:
Winfried Albrecht

Datum:
12.02.2013

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	26.02.2013	ÖFFENTLICH

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2013
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorl.Nr. 027/11 vom 25.01.2011
Anlagen: Mietspiegelentwurf 2013
Räumliche Verteilung und Telefonbefragung Herbst 2012

Beschlussvorschlag:

1. Der Mietspiegel 2013 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.
2. Der Mietspiegel tritt am 1. März 2013 in Kraft und hat eine Gültigkeitsdauer bis 28. Februar 2015.

Sachverhalt/Begründung:

Nach § 558 d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen von der Gemeinde oder von Interessensvertretern 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 als beim einfachen Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel ist zwingend im Abstand von zwei Jahren anzupassen, d.h. fortzuschreiben oder neu zu erstellen. Nach dem der Mietspiegel 2011 durch Beschluss des BSS vom 9. Februar 2011 (Vorl.Nr. 027/11) beschlossen und für die Dauer von 2 Jahren anerkannt wurde, war dieser Mietspiegel nun neu zu erstellen bzw. fortzuschreiben.

Aufgrund der Beobachtung der Marktentwicklung kamen alle Beteiligten darüber überein, den Mietspiegel fortzuschreiben und zum jetzigen Zeitpunkt nicht neu zu erstellen. Die Stadt Ludwigsburg hat in Kooperation mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen Sinzing auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage den bestehenden qualifizierten Mietspiegel im Jahr 2013 fortgeschrieben. Die Aktualisierung basiert auf 350 Datensätzen, die im Zeitraum Oktober bis Anfang Dezember 2012 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten telefonisch erhoben wurden.

An der Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexterten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Haus&Grund Ludwigsburg e.V.
- Immobilienverband Deutschland-IVD-Süd e.V.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA organisiert. Mit der Konzeption der Mietspiegelfortschreibung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2011 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Fortschreibung der Tabelle 1 bereits anhand einer geringer Datenstichprobe. Auf die Anwendung eines überregionalen Indexes wurde aus Genauigkeitsgründen verzichtet. Dies hätte auch eine deutliche Verfälschung des Ergebnisses gebracht. Es ergaben sich durchschnittliche Mietpreissteigerungen bei der Nettomiete anhand der telefonisch erhobenen Daten in Höhe von 1,4 % über die 2 Jahre hinweg, d.h. eine durchschnittliche gemäßigte jährliche Steigerungsrate von 0,7 %. Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2011 betrug 7,75 Euro pro Quadratmeter und steigt auf 7,86 Euro pro Quadratmeter im Schnitt. Aufgrund der vorhandenen Stichprobengröße konnte auch noch in den einzelnen Wohnflächenklassen differenziert werden. So schwankten die Steigerungsraten in den einzelnen Wohnflächenklassen zwischen 0,2 % und 2,2 %. Die Anwendung des deutschen Verbraucherindex hätte dagegen zu einer Steigerung von 5,7 % über die zwei Jahre hinweg geführt!

Die Mietvertragsparteien haben mit dem fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegel 2013 erneut ein verlässliches Orientierungsmittel an der Hand, um die ortsübliche Miete für ihre Wohnungen bestimmen zu können. Er bietet eine fundierte, aktuelle Übersicht über die Höhe der ortsüblichen Entgelte, die in Ludwigsburg für vergleichbare Wohnungen vereinbart wurden und trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Auf diese Weise schafft der Mietspiegel eine Grundlage für sachliche Auseinandersetzungen zur Ermittlung angemessener Mieten. Eine Vielzahl gerichtlicher Streitigkeiten über die Höhe der Miete können dadurch vermieden werden.

Der aktuell fortgeschriebene Mietspiegel 2013 soll nach der Beschlussfassung wieder im Internet eingestellt werden. Dieses Angebot wurde 2011 erstmals den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt. Es erfreut sich einer hohen Nachfrage wie die durchschnittlich ca. 537 Zugriffe im Monat zeigen. Da im Internet auch die Möglichkeit besteht, sich den Mietspiegel in der aktuellen Form selbst herunterzuladen, hat die Verwaltung mit einer Senkung der Auflage von 2.500 gedruckten Exemplaren auf zukünftig nur noch 1.000 Exemplaren reagiert, was neben Kosteneinsparungen auch eine Einsparung wertvoller Papierressourcen ermöglicht.

Die in langen Jahren bewährte Zusammenarbeit bei der Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels in Ludwigsburg mit dem DMB-Mieterbund Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Haus&Grund Ludwigsburg e.V. sowie dem Immobilienverband Deutschland IVD-Süd e.V. wurde auch 2012/13 fortgesetzt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld beraten und eingehend diskutiert. Die Interessenvertreter empfehlen dem Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2013 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Interessensvertreter von Vermieter und Mieter an.

Herr Dr. Schmidt vom EMA-Institut, der den wissenschaftlichen Teil der Fortschreibung geleitet und bearbeitet hat, wird an der Sitzung anwesend sein und für Erläuterungen und Fragen zu Verfügung stehen.

Unterschriften:

Winfried Albrecht

Qualifizierter Mietspiegel 2013

Verteiler:

DI, DII, DIII, Büro OBM, 10, 14, 20, 23, 60, 61, 65, R 05, WBL, SWLB