



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Bürgerdienste

VORL.NR. 212/15

Sachbearbeitung:
Frau Brigitte Schönthal

Datum:
21.05.2015

Beratungsfolge

Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales

Sitzungsdatum

07.07.2015

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2015
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorl.Nr. 018/13 vom 26.02.2013

Anlagen: Mietspiegelentwurf 2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Mietspiegel 2015 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt
2. Der Mietspiegel tritt am 1. August 2015 in Kraft und hat eine Gültigkeitsdauer bis 31. Juli 2017

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 erstellt und 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. Dies hat zur Folge, dass in gerichtlichen Auseinandersetzungen bei Berufung auf den qualifizierten Mietspiegel die Gegenpartei das Gegenteil beweisen muss. Bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels besteht ein höheres Maß an Rechtssicherheit für die Mietvertragsparteien als beim einfachen Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel ist zwingend im Abstand von zwei Jahren fortzuschreiben oder nach 4 Jahren neu zu erstellen. Nach dem die Fortschreibung des Mietspiegel 2013 durch Beschluss des BSS vom 26.02.2013 (Vorl.Nr. 08/13) beschlossen und für die Dauer von 2 Jahren anerkannt wurde, war dieser Mietspiegel nun 2015 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 2015 neu erstellt. Die Erstellung basiert auf 952 Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2014 bis Januar 2015 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich, bzw. online erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

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

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der GMA organisiert. Mit der Konzeption der Mietspiegelerstellung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das der Erstellung des Mietspiegel 2011 und der Fortschreibung 2013 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Erstellung der Tabelle 1 bereits anhand einer geringen Datenstichprobe. Auf die Anwendung eines überregionalen Indexes wurde aus Genauigkeitsgründen verzichtet. Dies hätte eine deutliche Verfälschung des Ergebnisses gebracht.

Es ergaben sich durchschnittliche Mietpreissteigerungen bei der Nettomiete anhand der schriftlichen und online erhobenen Daten in Höhe von 6,36 % über 2 Jahre hinweg. D.h. eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 3,18 %. Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2013 betrug 7,86 Euro pro Quadratmeter und steigt 2015 auf durchschnittlich 8,36 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der vorhandenen Stichprobengröße konnte auch in einzelne Wohnflächenklassen differenziert werden. Besonders deutliche Anstiege sind in den Wohnungsklassen ab dem Baujahr 2000 zu verzeichnen. Hier liegt die mittlere Nettomiete bei 10,58 Euro pro Quadratmeter. Bei den Zu- und Abschlägen haben sich leichte Veränderungen ergeben, weil einzelne neue Wohnwertmerkmale mietspreissignifikant wurden, andere bisherige dagegen keinen nachweisbaren Einfluss mehr auf den Mietpreis haben.

Komplett neu ist der Teil Modernisierungsmaßnahmen in Tabelle 2, ergänzt durch Tabelle 2a mit entsprechenden Punktwerten für Modernisierung/energetische Beschaffenheit. Damit werden die neuen gesetzlichen Anforderungen erfüllt, energetische Aspekte im Mietspiegel zu berücksichtigen.

Die Mietvertragsparteien haben mit dem qualifizierten Mietspiegel 2015 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 aktuelle Mietspiegel 2015 soll nach der Beschlussfassung im Internet eingestellt werden. Dieses Angebot wurde 2011 erstmals den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt und erfreut sich einer hohen Nachfrage wie die durchschnittlich ca. 650 Zugriffe im Monat zeigen. 2014 und 2015 wurde der Mietspiegel insgesamt 1.130-mal heruntergeladen. Da im Internet die Möglichkeit besteht, sich den Mietspiegel in der aktuellen Form kostenlos herunterzuladen, wird die Verwaltung die Exemplare künftig grundsätzlich online zur Verfügung stellen. Personen, denen kein Internetzugang zur Verfügung steht, können sich den Mietspiegel als Druckfassung für einen Unkostenbeitrag in Höhe von 6,00 € zusenden lassen.

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., Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V., sowie dem Immobilienverband Deutschland IVD-Süd e.V. wurde auch 2014/15 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 2015 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Interessenvertreter 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.

Im Haushalt 2015 wurden für den Mietspiegel 15.000,00 EUR eingestellt. Durch die zeitliche Verschiebung sind in 2015 jedoch noch darüber hinausgehende Zahlungen erforderlich. Die Deckung erfolgt über das laufende Budget.

Unterschriften:

Jürgen Schindler

Volker Henning

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		60.000,00 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 33		Produktgruppe 5220033		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Deckung erfolgt über das laufende Budget <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
33605000	44310050			

Verteiler:

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