



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 230/17**

Federführung:  
FB Bürgerschaftliches Engagement und Soziales

Sachbearbeitung:  
Barbara Bürgstein-Haug  
Datum:  
18.05.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	05.07.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2017  
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl.Nr. 212/15 vom 07.07.2015  
**Anlagen:** Mietspiegelentwurf 2017

### Beschlussvorschlag:

Der Mietspiegel 2017 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) anerkannt.  
Der Mietspiegel tritt am 1. August 2017 in Kraft und ist bis 31. Juli 2019 gültig.

### Sachverhalt/Begründung:

Nachdem der neuerstellte qualifizierte Mietspiegel 2015 durch Beschluss des BSS am 07.07.2015 beschlossen und für die Dauer von 2 Jahren anerkannt wurde, ist dieser nun entsprechend den gesetzlichen Anforderungen fortzuschreiben. Das BGB unterscheidet einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Er spielt insbesondere an zwei Stellen eine Rolle: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung des Mieters zu der verlangten Mieterhöhung. Für die Erstellung und Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels gelten höhere Anforderungen als für den einfachen Mietspiegel.

Qualifiziert ist ein Mietspiegel nach § 558 d BGB, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird,
- alle 4 Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird.

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel 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.

Die Stadt Ludwigsburg hat den bestehenden Mietspiegel 2015 per Datenstichprobe fortgeschrieben. Auf eine Indexfortschreibung wurde aus Genauigkeitsgründen verzichtet.

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.
- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.

Die repräsentative Datenerhebung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) organisiert. Mit der Konzeption und Mietspiegelfortschreibung und der Auswertung der Daten war das EMA - Institut für empirische Marktanalysen Sinzing beauftragt.

Die Aktualisierung basiert auf 355 Datensätzen, die im Zeitraum Mitte Dezember 2016 bis Ende Januar 2017 von der GMA bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich bzw. online erhoben wurden. Im Gegensatz zur Neuerstellung konnte mit einem reduzierten Stichprobenumfang gearbeitet werden, methodisch wurde auf die Mietspiegelerstellung 2015 zurückgegriffen. Das dem Mietspiegel 2015 zugrunde liegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die Basistabelle (Tabelle 1, Seite 08 des Mietspiegels) angepasst werden muss. Es ergaben sich durchschnittlich Mietpreissteigerungen bei der Nettomiete von 4,54 Prozent über die 2 Jahre hinweg, das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von rund 2,3 Prozent. Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2015 betrug 8,36 Euro pro Quadratmeter und steigt im Mietspiegel 2017 auf 8,74 Euro im Schnitt. Der Anstieg ist relativ konform, im Bereich der kleineren Wohnungen unter 50 Quadratmeter und der größeren Wohnungen zwischen 100 und 150 Quadratmeter fällt der Anstieg etwas höher aus. Die Anwendung des deutschen Verbraucherindex hätte dagegen zu einer Steigerung von 2,3 Prozent über die 2 Jahre hinweg geführt.

Die Mietvertragsparteien haben mit dem Mietspiegel 2017 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. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist aber auch Voraussetzung, um die Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand festlegen zu können. Auf diese Weise schafft der Mietspiegel eine Grundlage für sachliche Auseinandersetzungen zur Ermittlung von Mieten. Eine Vielzahl gerichtlicher Streitigkeiten über die Höhe der Miete können dadurch vermieden werden.

Der Mietspiegel 2017 wird nach der Beschlussfassung im Internet eingestellt. Der Mietspiegel kann kostenlos heruntergeladen werden. Das Angebot erfreut sich einer hohen Nachfrage wie die durchschnittlich 505 Zugriffe im Monat zeigen. Daneben haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit mit dem Online-Mietspiegelrechner den Mietpreis zu bestimmen. Personen, denen kein Internetzugang zur Verfügung steht, können sich den Mietspiegel als Druckfassung für einen Unkostenbeitrag von 7,50 Euro zusenden lassen oder ihn an der Rathausinformation für 6,00 Euro erwerben.

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 Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V. sowie dem Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V. wurde auch 2016/2017 fortgesetzt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld beraten und eingehend diskutiert. Die Interessensvertreter empfehlen dem Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales, den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2017 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Interessensvertreter von Vermieter und Mieter an.

**Unterschriften:**

**Volker Henning**

**Barbara Bürgstein-Haug**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		25.000,00 EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt TH-17		Produktgruppe 5220-017		
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		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
17905200	44310050			

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



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN