



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 214/19

Federführung:

FB Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen

Sachbearbeitung:

Barbara Bürgstein-Haug

Datum:

03.06.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales
Gemeinderat

Sitzungsdatum

17.07.2019
24.07.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2019

Bezug SEK: MP 1 Attraktives Wohnen, SZ 02, OZ 01

Bezug: Vorlagen 212/15, 230/17, 230/18

Anlage: Mietspiegelentwurf 2019

Beschlussvorschlag:

Der Mietspiegel 2019 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.
Der Mietspiegel tritt am 1. August 2019 in Kraft und hat eine Gültigkeitsdauer bis 31. Juli 2021.

Sachverhalt/Begründung:

Seit dem Jahr 2007/2008 erstellt die Stadt Ludwigsburg alle vier Jahre einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dieser ist jeweils für zwei Jahre gültig und wird danach für weitere zwei Jahre fortgeschrieben. Der seit August 2015 für Ludwigsburg geltende qualifizierte Mietspiegel wurde zum 1. August 2017 per Datenstichprobe fortgeschrieben und durch Beschluss des BSS vom 05.07.2017 (Vorl. Nr. 230/17) anerkannt. Nach vier Jahren musste der qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt werden. Dieser ist dann zwei Jahre gültig und wird im Jahr 2021 für weitere zwei Jahre fortgeschrieben.

Das Land Baden-Württemberg fördert erstmalig in den Jahren 2018 und 2019 die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln, wenn dies in Kooperation mit mindestens einer zweiten Kommune erfolgt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2018 (Vorl. Nr. 230/18) wurde die Stadtverwaltung ermächtigt, den qualifizierten Mietspiegel 2019 gemeinsam in Kooperation mit zwei bis drei Kommunen aus dem Landkreis Ludwigsburg erstellen zu lassen.

Nach beschränkter Ausschreibung erhielt das EMA-Institut für empirische Markanalysen den Auftrag zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 und dessen Fortschreibung 2021 optional zuzüglich Kooperationspartnern.

Zur Mietspiegelerstellung in Kooperation hat die Stadt Ludwigsburg als Projektverantwortliche mit
Qualifizierter Mietspiegel 2019

der Stadt Kornwestheim und der Gemeinde Hemmingen jeweils eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Im August 2018 wurde ein gemeinsamer Antrag zur Förderung des Kooperationsprojekts beim Land Baden-Württemberg gestellt, die Förderung in Höhe von 50.000 Euro wurde im November 2018 bewilligt. Die Förderung ist abhängig von der Einwohnerzahl, die Stadt Ludwigsburg erhält anteilig rund 34.000 Euro.

Im Oktober 2018 wurde in einer Auftaktveranstaltung mit den Kooperationspartnern und dem begleitenden Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperen das weitere Vorgehen abgestimmt. Im Arbeitskreis 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 Vorgehensweise zur Datenerfassung für den Mietspiegel wurde erläutert. Die während der vergangenen vier Jahre eingegangenen Hinweise und Anregungen zum Mietspiegel wurden beraten und der Fragebogen zur Mietspiegelerstellung angepasst und ergänzt.

Nach § 558 d BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach einer wissenschaftlich anerkannten Methode erstellt werden. In Ludwigsburg wird der Mietspiegel seit 2011 nach der Regressionsmethode erstellt. Das der Mietspiegelerstellung zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Erstellung der Tabelle 1 anhand einer geringen Datenstichprobe, weil die Informationen der gesamten Stichprobe ausgenutzt werden können und auf eine Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel verzichtet werden kann.

Die Erstellung basiert auf der Auswertung von 1.159 auswertbaren Datensätzen, die vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage der bereit gestellten städtischen Adressenliste nach dem Zufallsprinzip im Zeitraum November bis Dezember 2018 schriftlich bzw. online erhoben wurden.

Insgesamt standen von allen drei Kommunen 1.971 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung. Für Ludwigsburg hat dies den Vorteil, dass für ein großräumigeres Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden konnten.

In den Mietspiegel flossen Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Es ergaben sich für Ludwigsburg durchschnittlich Mietpreissteigerungen bei der Nettomiete von 4,4 Prozent über die zwei Jahre hinweg, das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von rund 2,2 Prozent. Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2017 betrug 8,74 Euro pro Quadratmeter und steigt im Mietspiegel 2019 auf 9,13 Euro im Schnitt.

Besonders deutliche Anstiege sind dieses Mal in den älteren Baujahresklassen zu verzeichnen. Dies liegt insbesondere an zwei Gründen: Erstens gibt die Tabelle 1 im Mietspiegel die durchschnittlichen Nettomieten nach Wohnfläche und Baualter ohne Berücksichtigung aller sonstigen Wohnwertkriterien wieder. Das bedeutet, dass bei den Preisen in den älteren Baualtersklassen auch vermehrt schon durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind, die teilweise auch schon vor längerer Zeit durchgeführt wurden und nicht mehr im Detail erfasst werden konnten, weil sie den Bewohnern nicht mehr bekannt waren. Je älter die Wohnungen, desto mehr wurde tendenziell schon an baulichen Maßnahmen in diese Wohnungen investiert. Zweitens hat sich bei der Auswertung signifikant herausgestellt, dass ältere Wohnungen ohne Modernisierungsmaßnahmen einen Abschlag bekommen. Dies führt somit in einigen Fällen dazu, dass die durchschnittliche Nettomiete älterer Wohnungen in Tabelle 1 wieder abgesenkt wird. Insgesamt sind auch die Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr so hoch wie beim letzten Mietspiegel, was auch an den höheren Basiswerten für ältere Baualtersklassen liegt.

Bei der Wohnlage wurden dieses Mal die Stadtteile auf Mietpreisunterschiede untersucht und es konnten signifikante Unterschiede festgestellt werden. Diese wurden unter Beachtung von allen sonstigen Einflüssen wie Baualterstrukturen und Ausstattungsunterschieden in den einzelnen Stadtteilen ermittelt. Diese neue Herangehensweise bei der Wohnlage hat natürlich auch Einfluss auf die bisherigen Lagekriterien im Mietspiegel. Komplexe bisherige Einzellagekriterien wie "zentrale Lage" werden teilweise schon durch die neuen Stadtteilzuschläge (z. B. Stadtmitte) abgedeckt und die Wohnlagekriterien mussten daher infolge der neuen Vorgehensweise neu untersucht und im Mietspiegel dargestellt werden.

Die Mietvertragsparteien haben mit dem Mietspiegel 2019 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 2019 wird nach der Beschlussfassung im Internet eingestellt und kann kostenlos heruntergeladen werden. Das Angebot erfreut sich einer hohen Nachfrage wie die durchschnittlich 700 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 Euro erwerben.

Die in langen Jahren bewährte Zusammenarbeit mit dem DMB Mieterbund Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V., dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V. sowie dem Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V. wurde auch im Rahmen des Kooperationsprojekts mit der Stadt Kornwestheim und der Gemeinde Hemmingen fortgesetzt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld beraten und eingehend diskutiert. Die Interessenvertreter empfehlen dem Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales sowie dem Gemeinderat den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2019 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Interessensvertreter von Vermietern und Mietern an.

Unterschriften:

Barbara Bürgstein-Haug

Volker Henning

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		60.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 17		Produktgruppe 5220-017, Finanzierung HH 2019 35.000 Euro		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		443110050		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Einnahmen aus Landesförderung 34.000 Euro <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

DI, DII, DIV, 10, 20, 23, 61, WBL,



LUDWIGSBURG

NOTIZEN