



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 170/21

**Federführung:**

FB Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen

**Sachbearbeitung:**

Barbara Bürgstein-Haug

**Datum:**

09.06.2021

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

21.07.2021  
28.07.2021

**Sitzungsart**

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Qualifizierter Mietspiegel 2021

**Bezug SEK:** Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl.Nr. 214/19 vom 03.06.2019

**Anlagen:** Mietspiegelentwurf 2021

**Beschlussvorschlag:**

Der Mietspiegel 2021 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Der Mietspiegel tritt am 01. August 2021 in Kraft und ist bis 31.Juli 2023 gültig.

**Sachverhalt/Begründung:**

Qualifizierte Mietspiegel müssen im Abstand von 4 Jahren neu erstellt und nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Nachdem der qualifizierte Mietspiegel 2019 durch Beschluss des BSS am 17.07.2019 und des Gemeinderats am 24.07.2019 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. 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.

Der Mietspiegel spielt beim Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung des Mieters zu der verlangten Mieterhöhung eine zentrale Rolle.

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.

Darüber hinaus kommt dem Mietspiegel seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Ludwigsburg am 04.06.2020 eine weitere wichtige Bedeutung hinzu. Als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miete wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“ bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen, denn für Wiedervermietungen darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens 10 Prozent überschreiten – es sei denn, die Miete lag schon vorher über diesem Niveau. Ausnahmen gelten unter anderem bei Neubaumieten und bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Die Stadt Ludwigsburg hat den bestehenden Mietspiegel 2019 per Indexfortschreibung fortgeschrieben.

An der Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten 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.

Mit der Fortschreibung wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen Sinzing beauftragt.

Die Fortschreibung erfolgte dieses Mal nach Absprache mit den Mietspiegelbeteiligten als Indexfortschreibung. Hintergrund ist, dass der qualifizierte Mietspiegel 2019 in Kooperation mit der Stadt Kornwestheim und der Gemeinde Hemmingen erstellt wurde. Beide Kommunen haben sich für eine Indexfortschreibung entschieden. Diesem Vorgehen hat sich die Stadt Ludwigsburg auf Wunsch der Mietspiegelbeteiligten ebenfalls angeschlossen. Damit wird verhindert, dass die Fortschreibungswerte der beteiligten Kommunen zu weit auseinanderklaffen.

Aktuell läuft auf Bundesebene ein Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Mietspiegelrechts und für eine Mietspiegelverordnung, die die Erstellung der Mietspiegel auf eine neue Basis stellen sollen. Unter anderem ist eine Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter geplant. Zum 01.01.2020 wurde bereits der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre verlängert.

Die Indexfortschreibung erfolgt gemäß § 558 Abs. 2 BGB auf der Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die zum Erhebungsstichmonat des 2019 neu erstellten Mietspiegels (Dezember 2018) erhobenen Nettomieten werden mittels Verbraucherpreisindex zum neuen Stichmonat Dezember 2020 berechnet. Dieser ist im genannten Zeitraum um 1,25% gestiegen.

Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel 2019 betrug 9,13 Euro pro Quadratmeter und steigt im Mietspiegel 2021 auf 9,24 Euro im Schnitt. Durch die Indexfortschreibung erhöhen sich die Mieten gleichbleibend über alle Felder der Basistabelle.

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels haben Vermieter und Mieter weiterhin ein verlässliches Orientierungsmittel an der Hand, um die ortsübliche Miete für ihre Wohnungen bestimmen 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. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist aber auch Voraussetzung, um die Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand festlegen zu können.

Der Mietspiegel 2021 wird nach der Beschlussfassung im Internet eingestellt. Der Mietspiegel kann kostenlos heruntergeladen werden. Das Angebot erfreut sich einer hohen Nachfrage, wie die durchschnittlich 739 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 8,00 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 für 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 2020/2021 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 2021 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung der Interessenvertreter von Vermieter und Mieter an.

**Unterschriften:**

**Barbara Bürgstein-Haug**

**Volker Henning**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		24.000 EUR
		Davon in 2021:		12.400 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, DIV, 10, 20, R05





LUDWIGSBURG

# NOTIZEN