

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 09.07.2019

Betreff:

Mietspiegel Kornwestheim - Vorstellung der Ergebnisse

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage: Entwurf des Mietspiegels

Beschlussvorschlag:

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

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.07.2019	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

In interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigsburg sowie der Gemeinde Hemmingen hat die Stadt Kornwestheim einen eigenen, qualifizierten Mietspiegel erstellt. Für die fachliche Erarbeitung des beigefügten Entwurfs war das EMA Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing verantwortlich. Das Institut hat inzwischen mehr als 170 Mietspiegel für Kommunen in ganz Deutschland erstellt und kann somit die nötige fachliche Kompetenz nachweisen.

Vorgehensweise zur Erstellung des Mietspiegels

Die Verwaltung hat zunächst aus den Einwohnermeldedaten sowie Grundsteuerdaten einen Datensatz erstellt, aus dem die Wohnungen in Kornwestheim hervorgingen, die nicht von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Ebenfalls herausgefiltert werden mussten Objekte, die beim Mietspiel nicht berücksichtigt werden können, weil hier keine allgemeine Miete bezahlt wird – darunter fallen beispielsweise Seniorenheime, gebundene Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz, Wohnungen der Unterbringung von Geflüchteten oder Obdachlosenunterkünfte.

Zur Erhebung der tatsächlichen Mieten wurde in Kornwestheim insgesamt 6.000 Haushalte ein Fragebogen zugesandt, der die im Mietspiegel abgebildeten Ausstattungs-, Lage- und Gebäudemerkmale der jeweiligen Wohnungen abgefragt hat. Ebenfalls möglich war es nach Eingabe eines personalisierten Codes, den Fragebogen im Internet auszufüllen. Hiervon haben rund ein Viertel der Befragten Gebrauch gemacht.

Parallel zu der Befragung der Mieter wurden den vier großen Wohnungsunternehmen (Bezirksbau, städtische Wohnbau, Vonovia und LBG) ebenfalls Fragebögen zugesandt. Der Rücklauf und somit die Datengrundlage war insgesamt sehr gut, 611 Fragebögen konnten ausgewertet werden – die statistisch notwendig Mindestzahl von 400 wurde somit deutlich erreicht.

Inhalt und Aufbau des Mietspiegels

Der nun erstellte Mietspiegel Kornwestheim baut in seiner Struktur auf dem bisherigen Ludwigsburger Mietspiegel auf und kann in drei Teile untergliedert werden: dem allgemeinen Teil, die Anwendung des Mietspiegels und den weiteren Erläuterungen mit einem praktischen Beispiel.

Im Allgemeinen Teil des Mietspiegels werden die wichtigen Informationen zur Erstellung des Mietspiegels und zu dessen Funktionsweise geben, ebenso werden Begriffe des Mietspiegels erläutert und es werden Hinweise zu Mieterhöhungen gegeben.

Die Anwendung des Mietspiegels besteht im Wesentlichen aus den Tabellen 1-3. Tabelle 1 stellt die Ergebnisse der Befragung anhand von Wohnfläche in Abhängigkeit zum Baujahr des Gebäudes dar. Grundsätzlich gilt, je neuer und je kleiner die Wohnung ist, desto höher ist die Nettomiete. Über Tabelle 2 wird eine Punktesumme ermittelt, die aus den Merkmalen der jeweiligen Wohnung errechnet werden und die im Ergebnis dann zu einem Zu- oder Abschlag zur Nettomiete aus Tabelle 1 führen. Dieses Ergebnis wird in Tabelle 3 festgehalten. Zudem wird noch erläutert, welche Merkmale keinen Einfluss auf die Mietpreis haben.

Das Anwendungsbeispiel stellt zum Abschluss anhand einer konkreten Wohnung dar, wie der Mietspiegel in der Praxis angewendet werden soll.

Ergebnisse des Mietspiegels Kornwestheim

Mit dem Mietspiegel Kornwestheim besteht nun eine verlässliche Grundlage für Mieter wie Vermieter, um die Miethöhe einordnen zu können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (ohne mögliche Zu- und Abschläge) beträgt in Kornwestheim 9,01 €/m². Zum Vergleich, in Ludwigsburg ist dies etwas höher (9,13 €/m²), in Hemmingen deutlich niedriger (8,31 €/m²) ausgefallen.

Besonderheit in Kornwestheim und Ludwigsburg ist noch die Unterteilung des Stadtgebiets in Stadtviertel, für die statistisch Zu- und Abschläge ermittelt worden sind. In Kornwestheim erfolgte die Unterteilung anhand der Verkehrsachsen. Der Bereich West wird durch die Personenbahnlinie, der Bereich Ost durch die B27 begrenzt. Für beide Bereiche konnte kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden. Für den Bereich Mitte hingegen ergab sich aus der Auswertung der Fragebögen ein Zuschlag von 2 Punkten, für Pattonville ein Abschlag von 4 Punkten. Dieser wird jedoch in den allermeisten Fällen durch das Baualter der Gebäude wieder ausgeglichen.

Die übrigen Wohnwertmerkmale (Tabelle 2 des Mietspiegelentwurfs) entsprechen den in Kooperation erarbeiteten Mietspiegeln von Ludwigsburg und Hemmingen.

Interkommunale Zusammenarbeit

Durch die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigsburg als federführende Stadt sowie der Gemeinde Hemmingen sind wertvolle Synergien entstanden. Diese betreffen in erster Linie die Datengrundlage. So war es aufgrund der Vielzahl an Fragebögen möglich, die Wohnwertmerkmale präziser und verlässlicher zu ermitteln. Hierfür wurden die Fragebögen aller drei Kommunen herangezogen und ausgewertet.

Auch in finanzieller Hinsicht hat die Zusammenarbeit über die Stadtgrenzen hinweg sich positiv ausgewirkt. So war es dadurch möglich, Fördermittel des Landes Baden-Württemberg zu erhalten, die bei einer Erstellung in Eigenregie nicht zur Verfügung stehen.

Nicht zuletzt auch im Hinblick auf personelle Ressourcen hat sich die interkommunale Zusammenarbeit als sehr erfolgreich erwiesen. Da die Stadt Ludwigsburg seit vielen Jahren einen Mietspiegel erstellt, ist dort das nötige Fachwissen vorhanden, auf das so zurückgegriffen werden konnte. Insofern bedankt sich die Stadt Kornwestheim bei der Stadt Ludwigsburg und der Gemeinde Hemmingen für die Bereitschaft, diese interkommunale Zusammenarbeit gemeinsam umzusetzen.

Weiteres Vorgehen

Als qualifizierter Mietspiegel nach den Regeln des § 558 d des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist der Mietspiegelentwurf mit den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie der Gemeinde abzustimmen.

Deshalb wurden der DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V., Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V. sowie der Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V. an der Erstellung des Fragebogens sowie an der Ausarbeitung des Entwurfs des Mietspiegels beteiligt. Die sehr konstruktiven Rückmeldungen und Anregungen wurden gemeinsam diskutiert und einvernehmlich in den Entwurf eingearbeitet. Alle drei Vereine haben daher auch dem Mietspiegelentwurf zugestimmt. Durch die Anerkennung des Mietspiels durch den Gemeinderat der Stadt Kornwestheim kann dieser seine Gültigkeit entfalten.

Der Mietspiegel gilt für zwei Jahre, im Jahr 2021 ist folglich eine Fortschreibung entsprechend der Regelung in § 558 d BGB erforderlich. Die Stadt Kornwestheim hat sich für die Fortschreibung mit der Index-Methode entschieden, sodass keine erneute Befragung der Mieter notwendig wird. Diese Methode ist im Gesetz ausdrücklich vorgesehen, ist in finanzieller Hinsicht vorteilhafter und liefert das gesetzlich geforderte Fortschreibungsergebnis.

Eine Neuaufstellung des Mietspiegels wird alle vier Jahre erforderlich, somit im Jahr 2023. Dann wird auch die erneute, umfassende Befragung der Mieter erfolgen, in ähnlicher Weise wie im Winter 2018/2019.

Der Mietspiegel wird für die Öffentlichkeit als Download über die städtische Homepage zur Verfügung gestellt. Druckfassungen sind auf Anfragen und gegen Kostenersatz ebenfalls möglich. Auf der Homepage wird auch ein Online-Rechner verfügbar sein, über den komfortabel die Miete für ein bestimmtes Objekt berechnet werden kann.

In den letzten Wochen haben sich die Nachfragen nach einem Mietspiegel für Kornwestheim gehäuft. Dies zeigt, dass es die richtige Entscheidung war, den ersten eigenen Mietspiegel für Kornwestheim zu erstellen, da ganz offensichtlich ein gesteigener Bedarf in der Bevölkerung vorhanden ist.