

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
 Am: 06.07.2021

### Betreff:

Mietspiegel Kornwestheim - Fortschreibung 2021

### Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage 1: aktuell gültiger Mietspiegel 2019

Anlage 2: Mietspiegelentwurf 2021

### Beschlussvorschlag:

1. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Kornwestheim wird gemäß § 558 d BGB anerkannt.
2. Der Mietspiegel tritt zum 01.08.2021 in Kraft und hat eine Gültigkeit bis zum 31.07.2023.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.07.2021	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2021	

## Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt oder Auftrag	Bezeichnung	Kostenstelle	Bezeichnung
2021	52200000	Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung	100100	

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
4291000	Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen	Die Kosten für die Fortschreibung des Mietspiegels betragen 5.000€ plus Kosten für das Layout. Der Haushaltsansatz ist auskömmlich.	-	6.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Die Stadt Kornwestheim hat im Jahr 2019 erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Dieser wurde als Kooperationsprojekt gemeinsam mit der Stadt Ludwigsburg und der Gemeinde Hemmingen erstellt und vom Land Baden-Württemberg finanziell gefördert. Auf Vorlage 167/2019 wird verwiesen.

Die Gültigkeit des Mietspiegels beträgt 2 Jahre, sodass nun eine Fortschreibung des Werks erforderlich wurde. Im Rahmen der Anerkennung des Mietspiegels im Jahr 2019 wurde festgelegt, dass die Fortschreibung mittels der Indexmethode erfolgt, da hierfür keine erneute Befragung von privaten Haushalten notwendig wird.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index ist von sehr überregionaler Bedeutung und beinhaltet nicht nur Preise aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie. Auf regionale oder gar kommunale Besonderheiten bei der Mietpreisentwicklung einer einzelnen Kommune kann mit diesem gesetzlich vorgeschriebenen Index keine Rücksicht genommen werden.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Dezember 2018 (Wert: 104,2) verwendet. Der Monat Dezember wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex (Dezember 2020, Wert: 105,5[1]) herangezogen. Damit bleiben der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 1,25 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegelentwurf 2021 (Anlage 2) zugrunde gelegt.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde – wie auch die erstmalige Aufstellung – durch das EMA-Institut, Sinzing, durchgeführt und ist nun abgeschlossen.

An dem Berichtsteil und der Anwendungslogik des Mietspiegels hat sich nichts verändert, lediglich die durchschnittlichen Miethöhen für die entsprechenden Wohnungen wurden angepasst. Wenig überraschend sind die Mietpreise weiter gestiegen, so liegt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Kornwestheim nun bei 9,12 €/m<sup>2</sup>. Bisher betrug diese 9,01€/m<sup>2</sup>.

Nach Anerkennung der Fortschreibung des Mietspiegels kann dieser mit Wirkung zum 01.08.2021 in Kraft treten. Auf der Homepage wird weiterhin ein Online-Rechner zur Verfügung stehen, mit dem Mieter und Vermieter ganz bequem die Durchschnittsmiete für ihre Wohnung ermitteln können.

Für das Jahr 2023 ist die Neuaufstellung des Mietspiegels Kornwestheim notwendig. Ob diese weiterhin im Rahmen eines Kooperationsprojekts erfolgen kann, muss ebenso noch geklärt werden wie die Frage, ob auch für die Neuaufstellung von bestehenden Mietspiegeln Fördermittel zur Verfügung stehen. Für die Neuaufstellung sind entsprechend Mittel in den Doppelhaushalt 2022 / 2023 einzustellen.