

Federführung: Bauamt	Datum: 24.06.2019
Sachbearbeiter: Elke Baum	AZ: 647.52:Mietspiegel Gemeinde Hemmingen

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2019 gemäß § 558 d BGB

Sachverhalt:

Am 02.10.2018 hat der Gemeinderat die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels für Hemmingen beschlossen. Möglich wurde dies durch die Kooperation mit den Städten Ludwigsburg und Kornwestheim und die damit verbundene Förderung durch das Land Baden-Württemberg.

Mit der Erstellung des Mietspiegels und der Fortschreibung im Jahr 2021 wurde nach einer beschränkten Ausschreibung das EMA Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt. Nach § 558 d BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach einer wissenschaftlich anerkannten Methode erstellt werden. Die bisher für den Ludwigsburger Mietspiegel angewandte Regressionsmethode wurde beibehalten. Das regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte Darstellung der Mietpreise (Tabelle 1) anhand einer geringen Datenstichprobe, weil die Informationen der gesamten Stichprobe genutzt werden können und keine Teilmengen wie beim Tabellenmietpiegel gebildet werden müssen.

Begleitet wurde das Projekt von einem Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten. Darin vertreten waren der DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V., der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegenwart Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V. und Sachverständige des Immobilienverbands Deutschland IVD Süd e. V.

Gemeinsam wurde der Fragebogen ausgearbeitet, mit dem im Zeitraum Dezember 2018 – Januar 2019 die Datenerhebung durchgeführt wurde. Auf Grundlage der bereitgestellten Grundsteuer- und Einwohnerdaten wurden nach dem Zufallsprinzip 1.500 Haushalte angeschrieben. Nach Abschluss der Befragung lagen für Hemmingen 241 komplett ausgefüllte Datensätze vor, von denen 201 auswertbar und mietspiegelrelevant waren. Der erforderliche Mindestrücklauf von 100 Stück wurde damit deutlich überschritten. Insgesamt standen von allen drei Kommunen 1.971 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung. Anzumerken ist, dass bei der Auswertung die Rückläufer der teilnehmenden Wohnungsgesellschaften und der Gemeinde niedriger gewichtet wurden, um die höhere Rücklaufquote gegenüber den Privathaushalten auszugleichen.

Die Tabelle 1 im Mietspiegel gibt die durchschnittlichen Nettomieten nach Wohnfläche und Baujahr ohne Berücksichtigung sonstiger Wohnwertkriterien wieder. Bei den Preisen in den älteren Baualterklassen sind durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen teilweise bereits

enthalten, vor allem, wenn sie längere Zeit zurückliegen und nicht mehr im Detail erfasst werden konnten, weil sie den Bewohnern nicht bekannt waren. Je älter die Wohnungen, desto mehr wurde tendenziell schon in diese Wohnungen investiert. Außerdem hat die Auswertung signifikant gezeigt, dass für ältere Wohnungen ohne Modernisierungsmaßnahmen ein Abschlag auf den Mietpreis vorzunehmen ist, wodurch die relativ hohe durchschnittliche Nettomiete älterer Wohnungen korrigiert wird.

Auch die preisbeeinflussenden Wohnlagekriterien haben sich gegenüber dem bisherigen Ludwigsburger Mietspiegel verändert. Hauptgrund dafür ist, dass erstmals auch die Makrolage über Stadtteil-Zu-/Abschläge betrachtet wurde. Bei der Mikrolage innerhalb der Ludwigsburger und Kornwestheimer Stadtteile und innerhalb Hemmingsens hat sich gezeigt, dass im Wesentlichen nur die Lärm-/Umweltbelastung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und die Lage der Wohnung im Objekt preisrelevant sind. Erstaunlich war, dass sich die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV nicht positiv auf den Mietpreis auswirkte.

In den Mietspiegel flossen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Insgesamt errechnete sich für Hemmingsen eine durchschnittliche Nettomiete von 8,31 €/m². Dieser Wert liegt um ca. 9 % unter der durchschnittlichen Miete für Ludwigsburg von 9,13 €/m², wobei sich zeigt, dass bei den Wohnungen unter 60 und über 120 Quadratmeter-Wohnfläche die Preisabstände geringer oder nicht vorhanden sind. Dieses Ergebnis bestätigt die bisherige Vorgehensweise, mangels eigenem Mietspiegel als Orientierungshilfe die Werte des Ludwigsburger Mietspiegels mit einem Abschlag von 10 % zu nehmen.

Zur Information: Die Mieten für die gemeindeeigenen Wohnungen liegen aktuell zwischen 5,32 €/m² und 8,15 €/m². Die geringen Miethöhen sind größtenteils dem Baualter und dem Zustand der Objekte geschuldet. Eine Anpassung der Mieten im Rahmen des vorliegenden Mietspiegels wird sukzessive für alle Objekte angestrebt.

Abweichungen vom Mietspiegel bei Mieterhöhungen sind nur mit Begründung innerhalb der 2/3 Spanne zulässig. Unter Verwendung aller Wohnwertkriterien ergibt sich für Hemmingsen eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von +/- 19 Prozent, d.h. bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannweite. Die Mietpreisunterschiede sind durch den freien Markt und subjektive oder nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale zu erklären.

Die Mietvertragsparteien haben mit dem Mietspiegel 2019 ein verlässliches Orientierungsmittel an der Hand, um die ortsübliche Miete für ihre Wohnungen zu bestimmen. Er bietet eine fundierte, aktuelle Übersicht über die Höhe der ortsüblichen Entgelte, die in Hemmingsen für vergleichbare Wohnungen vereinbart wurden, und trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen und gerichtliche Streitigkeiten zu vermeiden. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zudem Voraussetzung, um die Höchstmiete im geförderten Mietwohnungsbau festlegen zu können.

Der Mietspiegel 2019 wird nach der Beschlussfassung im Internet eingestellt und kann kostenlos heruntergeladen werden. Daneben haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, mit dem Online-Mietspiegelrechner den Mietpreis zu bestimmen. Personen, denen kein Internetzugang zur Verfügung steht, können sich an das Liegenschaftsamt wenden und sich den Mietspiegel gegen Kostenersatz ausdrucken lassen.

Die Mietspiegelergebnisse wurden mit den Verantwortlichen des EMA-Institutes, den Kooperationspartnern und den Mitgliedern des Arbeitskreises der Wohnungsexperten beraten und eingehend diskutiert. Die Interessenvertreter sowohl der Vermieter als auch der Mieter empfehlen dem Gemeinderat den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2019 anzuerkennen und zu beschließen. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung an.

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.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

GR 02.10.2018

Anlagenverzeichnis:

Mietspiegel 2019
Arbeitsbericht EMA-Institut zur Mietspiegelerstellung
Präsentation EMA-Institut zur Mietspiegelerstellung