

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Elke Baum	Datum: 21.05.2021 AZ: 647.52:Mietspiegel Gemeinde Hemmingen
---	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	15.06.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2021 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 Grundeigentümerverschein 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.

Der Mietspiegel wurde 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Die Fortschreibung 2021 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet, der Mietspiegel ist qualifiziert im Sinne des § 558d BGB und gilt ab 1. August 2021 für den Zeitraum von zwei Jahren.

In den Mietspiegel flossen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Insgesamt errechnete sich für Hemmingen eine durchschnittliche Nettomiete von 8,41 €/m².

Die Mietvertragsparteien haben mit dem Mietspiegel 2019 und der Fortschreibung 2021-2023 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 Hemmingen 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 mit seiner Fortschreibung 2021 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.

Beschlussvorschlag:

Der die Fortschreibung 2021 des Mietspiegels 2019 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.
Der fortgeschriebene Mietspiegel tritt am 1. August 2021 in Kraft und hat eine Gültigkeitsdauer bis 31. Juli 2023.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

GR 02.10.2018

Anlagenverzeichnis:

Mietspiegel 2021