



Informationsvorlage

Nr. 110/2019

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
---------------------	---

AZ./Datum:	65 mü-ri/18.06.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	11.07.2019
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	23.07.2019

Qualifizierter Mietspiegel

hier: Inkrafttreten ab **01.08.2019** und erste Erkenntnisse im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Fellbach

Bezug:

VA 05/2018 vom 05.06.2018 Nr. 054/2018
GR 05/2018 vom 19.06.2018 Nr. 054/2018

Sachverhalt:

**1. Erster qualifizierter Mietspiegel für Fellbach –
welche Bedeutung hat dieses Instrument?**

Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum macht die Relevanz eines qualifizierten Mietspiegels deutlich, dem eigene kommunale Daten zugrunde liegen und über den die ortsübliche Vergleichsmiete belastbar dargestellt werden kann. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Verwaltung beauftragt, für die Stadt Fellbach im lfd. Jahr den ersten qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, und zwar in Kooperation mit den Gemeinden Kernen im Remstal, Leutenbach und der Stadt Winnenden.

Bisher stand für die Stadt lediglich ein so genannter „einfacher“ Mietspiegel zur Verfügung. Für dessen Erstellung wurden keine eigenen Daten erhoben, sondern der Stuttgarter Mietspiegel als Ausgangsbasis verwendet. Der Mittelwert der Stuttgarter Mieten bildete dabei die

obere Mietgrenze für Fellbach. Nach Rücksprache mit den Interessensgemeinschaften der Mieter und Vermieter wichen die tatsächlichen Fellbacher Mieten von denen des Mietspiegels oft nach unten ab. Der Mietspiegel spiegelte somit weder das Mietpreisgefüge in der Stadt noch die ortsübliche Vergleichsmiete wider. Einfache Mietspiegel berufen sich stets auf Annahmen und nicht auf gesicherte (statistisch belegbare) Erkenntnisse.

Dem ersten qualifizierten Mietspiegel Fellbachs liegen nun erstmalig umfangreiche statistische Daten aus Fellbach zugrunde, die vom EMA-Institut über Befragungsbögen erhoben wurden. Neben der Grundmiete in Abhängigkeit von Baujahr und Fläche enthält der Mietspiegel weitere Kennzahlen zu Ausstattung, baulichem Zustand (saniert / unsaniert) und Wohnlage der Objekte. Diese werden über Zu- bzw. Abschläge in die Grundmiete mit eingerechnet und haben damit Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Erhebung und Auswertung der Daten wurde wissenschaftlich begleitet.

Für Mieter, Vermieter, die Interessensvertretungen und die politisch Verantwortlichen ist der neue Mietspiegel damit ein rechtlich anerkanntes Instrument, welches genaue Einblicke in den Wohnungsmarkt ermöglicht und als Richtschnur dient.

Ein Vergleich zwischen den beiden Mietspiegeln ist durch die unterschiedliche Datenbasis schwierig bis unmöglich und kann erst in den nachfolgenden Jahren erfolgen. Der vorliegende Mietspiegel, der zum 01.08.2019 in Kraft tritt, gibt aber erstmalig ein detailliertes Bild der Fellbacher Mieten wieder.

2. Kernaussagen des Mietspiegels

Die jetzt erhobenen Daten zeigen in Fellbach eine große Spannweite der Mieten, die von 7,23 bis 15,82 € pro Quadratmeter reichen und dokumentieren, dass die Vermieter den rechtlichen Rahmen nicht ausreizen. Nach Aussage der an der Erarbeitung des Mietspiegels beteiligten Interessensvertretung Haus und Grund sind viele Vermieter an langfristigen nachhaltigen Mietverhältnissen interessiert und nicht an möglichst hohen Renditen.

Beispiel: Mietwohnung mit 84 qm Wohnfläche, Baujahr 1964, gute Lage, mittlere Ausstattung

- Mietspiegel 2017: 7,74 €
- Mietspiegel 2019: 8,01 €

Diese vereinfachte Rechnung einer Beispielwohnung zeigt eine Mietsteigerung von knapp 3,5 %. Diese Berechnung – die sich nicht auf andere Wohnungen in Fellbach übertragen lässt – weist eine im Vergleich zu Stuttgart immer noch moderate Steigerung auf und zeigt eine tendenzielle Entwicklung der Mietberechnung auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels. Ausstattung und Lage sowie erfolgte Sanierung können die Mietsteigerungen maßgeblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen nach oben oder unten führen.

Auch wenn die Daten des früheren einfachen Mietspiegels und des heutigen qualifizierten Mietspiegels nicht vergleichbar sind, ist die Tendenz zu steigenden Mieten in der Region ablesbar. Deutlich wird dies auch im neuen Stuttgarter Mietspiegel, in dem eine Erhöhung des Mietpreisniveaus um durchschnittlich 7,2 Prozent in den vergangenen zwei Jahren aufgeführt ist. Ein weiteres Festhalten am einfachen Mietspiegel hätte für Fellbach dementsprechend eine deutlich höhere Vergleichsmiete bedeutet.

Mietpreissteigerungen wurden auch mit dem einfachen Mietspiegel dokumentiert, wie die Berichterstattung in den vergangenen Wochen zeigte.

Der Stadtforscher und ehemalige Berliner Staatssekretär Andrej Holm wertete im Auftrag der Bundestagsfraktion Die Linken Mietspiegel von etwa 300 Städten in Deutschland aus und dokumentierte so den weiteren Anstieg der Kosten. Für Fellbach wurden 8,65 € pro Quad-

ratmeter Mietwohnung angegeben (Bericht über dpa in der WKZ 14.06.2019 und FZ 15.06.2019 s. Anlage 3).

3. Mietpreisbremse

Durch Verordnung der Landesregierung vom 09.06.2015 wurde die Stadt Fellbach in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen, so dass für einen befristeten Zeitraum von 5 Jahren, also bis zum 30.06.2020, die Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden darf, und auch dies nur, sofern der Mietspiegel dies ermöglicht.

Im Rahmen der zweijährigen Laufzeit des jetzt aufgestellten ersten qualifizierten Mietspiegels tritt diese Verordnung außer Kraft. Nach dem heutigen Stand wäre es ab dem 1. Juli 2020 wieder möglich, die Miete um bis zu 20 % innerhalb von 3 Jahren anzupassen, sofern die Voraussetzungen gegeben sind.

Bei Neuvermietung darf die Miete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und ist somit gedeckelt.

Das Instrument der Mietpreisbremse wurde in der o. g. Studie ebenfalls in den betroffenen Gebietskulissen bewertet. „Die Einführung der Mietpreisbremse hatte keinen messbaren Effekt auf die Mietpreisentwicklung in den untersuchten Städten“. Nach Einschätzung von Interessensgruppen von Mietern und Vermietern decken sich die gemachten Erfahrungen in Fellbach mit dem Ergebnis dieser Studie.

4. Wobei hilft der neue Mietspiegel?

Durch die empirische Datenerhebung, das transparente Berechnungsschema sowie eine detaillierte Aufstellung von Zu- und Abschlägen für die Wohnwert-Merkmale stellt der neue Mietspiegel eine breite Datenbasis zur Verfügung und ermöglicht es, die Verfahren zur Mietfestlegung transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten.

5. Sind durch den Qualifizierten Mietspiegel die Wohnungen jetzt teurer geworden?

Wie bereits ausgeführt, würde ein direkter Vergleich der Mietspiegeldaten das Bild komplett verzerren, da für den qualifizierten Mietspiegel eine höhere Basisnettomiete zu Grunde gelegt wurde. Sie basiert auf dem Ergebnis der Datenauswertung.

Dagegen liegt der Mietspiegelwert des einfachen Mietspiegels – nach den wissenschaftlichen Untersuchungen des begleitenden Instituts – unter den Basis-Nettomieten.

Somit bleibt abzuwarten, in wie weit Erhöhungen der Mieten in den Jahren 2019/2020 stattfinden. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach 2 Jahren durch eine Indexierung fortgeschrieben. Eine komplett neue Datenaufnahme für den qualifizierten Mietspiegel soll nach 4 Jahren erfolgen. Derzeit dürfte daher die Einführung des qualifizierten Mietspiegels keine höheren Mieten im Bestand induzieren.

Anders verhält es sich hingegen bei Neuvermietung von Wohnraum. Hier wäre die neue Berechnungsgrundlage des qualifizierten Mietspiegels mit der Basis-Nettomiete und den Zu- und Abschlägen bei Lage bzw. Wohnausstattungsmerkmalen die Grundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete. Beachtet werden muss natürlich die 10-prozentige Deckelung bei Neuvermietung (Mietpreisbremse).

Von den Interessensvertretern Haus- und Grund Fellbach und Umgebung, dem Haus- und Grund Waiblingen, Winnenden und Umgebung und dem Mieterverein Waiblingen und Umgebung wurde der Mietspiegel in der letzten Sitzung des Arbeitskreises am 22.05.2019 gemäß § 558 d Abs. 1 BGB qualifiziert und anerkannt.

Der für Fellbach geltende Mietspiegel tritt am 01.08.2019 in Kraft und gilt dann bis zum 31.07.2021. Zum 01.08.2021 werden die Mietspiegelwerte nach einem Index angepasst und für weitere zwei Jahre fortgeschrieben.

6. Finanzierung des Mietspiegels 2019

Die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels belaufen sich für Fellbach auf ca. 16.000 €. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Kosten vollständig durch den Zuschuss des Landes gedeckt werden können. Die Folgekosten nach 4 Jahren belaufen sich auf ca. 19.000 € netto. Beim nächsten Mietspiegel soll dann versucht werden, wie in anderen Kommunen auch, die Kosten durch Werbung und Sponsoring zu finanzieren.

7. Bezugsquellen

Der Mietspiegel 2019 ist im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Zusätzlich kann mit einem für Bürger und Interessierte kostenlosen Online-Rechner der Mietwert einer Wohnung auf der Homepage der Stadt Fellbach schnell errechnet werden. Die gedruckte Version des Mietspiegels ist an der Infothek des Rathauses für 7 € erhältlich.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 16 000 € (nach 4 Jahren 19 000 €)
einmalige Erträge von 16 000 € (Zuschuss des Landes, Förderung von Kooperationsprojekten zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln)
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Vorlage 054/2018

Anlage 2: Mietspiegel 2019

Anlage 3: Artikel WKZ/FZ

