

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

AZ./Datum:	65stu/gw/07.09.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	28.11.2023

Qualifizierter Mietspiegel

hier: Inkrafttreten ab 01.11.2023 und erste Erkenntnisse im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Fellbach

Bezug:

GR vom 23.07.2019 Nr. 110/2019
BVKA vom 11.07.2019 Nr. 110/2019
VA vom 05.06.2018 Nr. 054/2018
GR vom 19.06.2018 Nr. 054/2018

Sachverhalt:**1. 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 20.07.2021 die Verwaltung beauftragt, für die Stadt Fellbach im Jahr 2023 den qualifizierten Mietspiegel wieder neu zu erstellen, und zwar in Kooperation mit den Gemeinden Kernen im Remstal, Leutenbach und der Stadt Winnenden.

Dem qualifizierten Mietspiegel Fellbachs liegen 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 (sanitert / unsanitert) 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 vom EMA-Institut aus Regensburg begleitet. Er entspricht den neuen Regelungen der Mietspiegelreform und ist durch die Interessensvertreter der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden.

Für Mieter, Vermieter, die Interessensvertretungen und die politisch Verantwortlichen ist der neue Mietspiegel damit ein rechtlich anerkanntes Instrument, welches präzise und transparent Einblick in den Bestandswohnungsmarkt ermöglicht und als Orientierungshilfe dient.

2. Kernaussagen des Mietspiegels

Die im Mai erhobenen Nettokaltmieten zeigen in Fellbach eine große Streuung. In Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr betrifft diese Streuung einen Bereich von 7,96 bis 16,23 € pro Quadratmeter. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, unabhängig von allen erhobenen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 10,01 € pro Quadratmeter. Damit steigt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um ca. 16,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 (8,36 € pro Quadratmeter).

Wie oben bereits erwähnt, kann eine Differenzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer einzelnen Wohnung nach Größe, Alter, Ausstattung, (energetischer) Beschaffenheit und Lage über die Tabellen 1 und 2 des Mietspiegels erfolgen. Abweichungen der dort genannten Merkmalen müssen über die 2/3-Spanne begründet werden. Eine entsprechende Erläuterung findet sich im Mietspiegel unter den Kapiteln 3.3 und 3.4 der Mietpreisspannen und ihre Anwendung.

3. Mietpreisbremse

Durch Verordnung der Landesregierung vom 01.07.2020 wurde die Stadt Fellbach in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen, so dass für einen befristeten Zeitraum von 5 Jahren, also bis zum 30.06.2025, die Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden darf, und auch dies nur, sofern der Mietspiegel dies ermöglicht.

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

4. Wobei hilft der neue Mietspiegel?

Durch die empirische Datenerhebung, das transparente Berechnungsschema sowie eine detaillierte Aufstellung von Zu- und Abschlägen für die Wohnwertmerkmale 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?

Im Vergleich zum Mietspiegel 2019 und der Fortschreibung 2021 ist die ortsübliche Vergleichsmiete angestiegen. Diese basiert auf dem Ergebnis der Datenerhebung.

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 26.09.2023 gemäß § 558 d Abs. 1 BGB qualifiziert und anerkannt.

Der für Fellbach geltende Mietspiegel tritt am 01.11.2023 in Kraft und gilt dann bis zum 31.10.2025. Zum 01.11.2025 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 alle Kommunen auf ca. 60.000,00 €. Eine Förderung des Landes konnte nicht erneut in Anspruch genommen werden. Eine erneute Förderung ist in den Förderrichtlinien ausgeschlossen.

7. Bezugsquellen

Der Mietspiegel 2023 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 Infotheke des Rathauses für 10 € erhältlich.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 28.532,23 €
einmalige Erträge von _____ €
- 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: ---