

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Gemeinderat	Kenntnisnahme ö	21.11.2023

Betreff:

Qualifizierter Mietspiegel 2023 für die Stadt Winnenden

Beschlussvorschlag:

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Winnenden wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Vor 4 Jahren, 2019 wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel in Winnenden nach wissenschaftlichen Grundsätzen vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen erstellt und nach 2 Jahren dann mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Gemeinsam mit der Stadt Fellbach und den Gemeinden Leutenbach und Kernen i.R. wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen für beide Berechnungen beauftragt. Das Kooperationsprojekt wurde 2019 vom Land Baden-Württemberg finanziell mit einer Förderung unterstützt.

2023 ist nun nach insgesamt 4 Jahren wieder ein neuer qualifizierter Mietspiegel zu erstellen. Mittlerweile werden vom Land Baden-Württemberg bestehende Kooperationsprojekte nicht mehr gefördert. Dennoch haben sich die Städte Winnenden und Fellbach sowie die Gemeinden Leutenbach und Kernen i.R. darauf verständigt, die gemeinsame Projektarbeit fortzuführen. Die Stadt Fellbach hat sich wieder dazu bereit erklärt die Federführung zu übernehmen.

Begleitend wurde ebenfalls wieder ein Arbeitskreis gebildet, der sich aus Vertretern der 4 beteiligten Kommunen, dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V., dem Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V., dem DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V., der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, der WDF Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH, der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Baugenossenschaft Winnenden zusammensetzt.

Leider kam es zu anfänglichen Verzögerungen bis die Beauftragung des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen erfolgen konnte. Dies hatte zur Folge, dass eine Fertigstellung nicht mehr zum 01.08.2023 möglich war. Zu diesem Zeitpunkt ist der qualifizierte Mietspiegel ausgelaufen und wurde zum einfachen Mietspiegel. Erst im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni 2023 erfolgte die Befragung anhand einer repräsentativen Datenerhebung bei mietspiegelrelevanten Haushalten. Die Beantwortung konnte sowohl schriftlich als auch online erfolgen. Durch die Auskunftspflicht, die im Mietspiegelreformgesetz 2021 verankert wurde erfolgte eine deutlich höhere Rücksendung der Fragebögen. Die Rücklaufquote von 50 % der Fragebögen war genügend hoch, dass aus den gewonnenen Daten der Mietspiegel erstellt werden konnte. Die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel wurden erfüllt.

Anhand objektiver Geoinformationsdaten, wie z.B. die Lage von Kitas, Spielplätzen, ÖPNV oder die Bebauungsdichte können in diesem qualifizierten Mietspiegel mit der konkreten Adresse diese Kriterien in die ortsübliche Vergleichsmiete mit einfließen. Damit unterliegt die Bewertung der Lage Wohnung keiner subjektiven Wahrnehmung.

Der Mietspiegelentwurf wurde in der Sitzung des Arbeitskreises am 27. September 2023 final diskutiert. Kleinere Änderungen hinsichtlich mancher Definitionen, wie z.B. bodengleiche Dusche wurden noch aufgenommen. Letztlich wurde im Arbeitskreis aber das Einvernehmen erzielt.

In der Arbeitskreissitzung am 27. September 2023 wurde der Mietspiegel abschließend von allen Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.

Der Mietspiegel konnte damit zum 01. November 2023 in Kraft treten.

Zur Unterstützung bei der Anwendung wird wieder ein Online-Rechner auf der Homepage der Stadt Winnenden eingerichtet, der die Lage der Wohnung automatisch mit Zu- oder Abschlägen wertet. Ein Straßen- bzw. Lageverzeichnis wird noch zusätzlich bereitgestellt. Den Mietspiegel kann man sich an gleicher Stelle herunterladen.

Nach 2 Jahren ist der Mietspiegel wieder der Marktentwicklung anzupassen. Es ist angedacht, bei der Fortschreibung eine Stichprobenerhebung durchzuführen. Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel

wieder neu zu erstellen (§ 558 d BGB Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BGB).

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>	

Anlagen:

Mietspiegel 2023