

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 134/2019 öffentlich</b>
Federführendes Amt: Amt für öffentliche Ordnung	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, Dez.III, 10, 20, 23, 32, 60	
Vorgang:	AZ:	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Information	11.07.2019
Gemeinderat	Information	23.07.2019

**Betreff:**

**Qualifizierter Mietspiegel für Winnenden**

**Beschlussvorschlag:**

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

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
 19.06.2019	I	II	III		

**Begründung:**

Die Stadt Winnenden verfügte seit vielen Jahren über einen einfachen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Winnenden sowie den Gemeinden Berglen, Leutenbach und Schwaikheim.

Dieser Mietspiegel wurde im zweijährigen Turnus von den beteiligten Kommunen in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e.V. sowie dem Deutschen Mieterverband – Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. erarbeitet.

Als Grundlage diente regelmäßig der Mietspiegel der Stadt Waiblingen, von welchem Abschläge in Höhe von 0,05 € / m<sup>2</sup> von sämtlichen Werten für Winnenden, Berglen, Leutenbach und Schwaikheim gemacht wurden. Für die Gemeinde Berglen war ein weiterer Abschlag von 5 % zu berücksichtigen.

Eigene Erhebungen wurden für die Erstellung des einfachen Mietspiegels nicht durchgeführt.

In den Jahren 2018 und 2019 fördert das Land Baden-Württemberg Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Diese Förderung soll ein Anreiz für die Kommunen zur großräumigen Erstellung qualifizierter Mietspiegel mit möglichst breiter Flächendeckung sein.

Im entsprechenden Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 24. Januar 2018 heißt es: „dass ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Mietspiegel ist, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt die Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter- und Vermieterseite, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen. Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.“

Als gemeinsames Kooperationsprojekt haben die Städte Fellbach und Winnenden sowie die Gemeinden Leutenbach und Kernen im Juli 2018 das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mit der Erstellung jeweils eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Der erforderliche Grundsatzbeschluss für die Stadt Winnenden war vom Verwaltungsausschuss am 19. Juni 2018 und im Gemeinderat in seiner Sitzung am 29. Juni 2018 gefasst worden (Sitzungsvorlage Nr. 105/2018).

Durch die Stadt Fellbach wurde als federführende Kommune des Kooperationsprojekts am 10. Juli 2018 ein Förderantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau gestellt. Am 14. November 2018 erging der Förderbescheid, wobei die maximale Zuwendung in Höhe von 50.000 € gewährt wurde.

Zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde ein begleitender Arbeitskreis gegründet, welchem Vertreter der 4 beteiligten Kommunen, der Haus- und Grund Fellbach und Umgebung e.V., des Haus- und Grundbesitzervereins Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V., des DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V., der FEWOG-Fellbacher Wohnungsbau Genossenschaft eG, der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH sowie der Baugenossenschaft Winnenden eG angehörten.

Im Zeitraum November 2018 bis Januar 2019 wurde eine repräsentative Datenerhebung bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in schriftlicher Form durchgeführt. Im Anschluss daran wurden die Daten ausgewertet und plausibilisiert. Letztendlich konnte aus den gewonnenen Daten ein Mietspiegel erstellt werden, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist und somit die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Im Rahmen weiterer Arbeitskreissitzungen wurden die Mietspiegelentwürfe der 4 beteiligten Kommunen konstruktiv diskutiert. Hinsichtlich Darstellung, Differenzierung von Ausstattungsmerkmalen und Lagekriterien wurden noch verschiedene Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, sodass letztendlich Einvernehmen erzielt werden konnte.

In der Sitzung des Arbeitskreises am 22. Mai 2019 erkannten alle anwesenden Interessenvertreter der Mieter- und Vermieterseite den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 d BGB an.

Der Mietspiegel für Winnenden soll zum 1. August 2019 in Kraft treten.

Zur Unterstützung bei der Anwendung wird ein Onlinerechner auf der Homepage der Stadt Winnenden bereitgestellt.

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen (§ 558 d Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BGB).

**Anlage:** 1