

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/241		
Aktenzeichen: Federführung:	647.500.000 Stadtkämmerei			
Gemeinderat		Kenntnisnahme	öffentlich	09.10.2024

R. Pr. Nr. 69

Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels - Information Vorlage: 2024/241
--

zur Kenntnis genommen

Der Gemeinderat nimmt den neuen qualifizierten Mietspiegel zur Kenntnis.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Verwaltungsausschuss	09.04.2019
Gemeinderat	07.05.2019
Verwaltungsausschuss	06.10.2020
Verwaltungsausschuss	14.09.2021
Gemeinderat	29.09.2021
Gemeinderat	20.10.2021

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
2024	52200801	Mietspiegel	44290002	Honorare aus Dienst- und Werkverträgen	46.029,80

Folgekosten

Es folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

Erläuterungstext

Erstellung und Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Die Verwaltung hat bereits im Jahr 2021 zum ersten Mal einen qualifizierten Mietspiegel erstellt und im Jahr 2023 erfolgte die Fortschreibung. Ein qualifizierter Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb eines Gebietes ab. Diese setzt sich aus den Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren (abgesehen von Betriebskostenerhöhungen) geändert oder neu vereinbart wurden. Der Mietspiegel dient als wichtige Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter, um Mietpreise rechtssicher festlegen zu können. Gemäß § 558 Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen. Durch diesen Turnus entsteht ein wertvolles Hilfsinstrument für alle Mieter und Vermieter, welches die Dynamik am Wohnungsmarkt berücksichtigt und abbildet.

Repräsentative Umfrage

Für die Ausarbeitung und Auswertung nach anerkannten statistischen Grundsätzen wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg beauftragt. Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Erhebung diverser Daten notwendig. Für die Ausarbeitung des detaillierten Fragebogens hat die Verwaltung den „Arbeitskreis Mietspiegel“ reaktiviert. Dieser besteht aus Vertretern von Mieter- und Vermietervereinigungen. Unter anderem wurden die Art, Größe, Ausstattung, Lage, energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung abgefragt. Die Datensammlung erfolgte dann im Frühjahr 2024 im Rahmen einer repräsentativen Umfrage, bei der nach Zufallsprinzip 3.000 Probanden mit Wohnsitz in Ettlingen angeschrieben wurden. Die Beantwortung des Fragebogens ist seit dem Jahr 2022 nach § 2 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) verpflichtend und konnte schriftlich oder online über einen verschlüsselten Link erfolgen. Gleichzeitig wurde dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen vom Arbeitskreis weitere 287 Datensätze zur Verfügung gestellt.

Die eingegangenen Daten wurden durch Geoinformationsdaten zu jeder Adresse in Ettlingen ergänzt. Somit können zum ersten Mal viele zusätzliche Infrastrukturdaten zum Standort der Wohnung im neuen qualifizierten Mietspiegel abgerufen werden.

Auswertung der repräsentativen Umfrage

Die Rücklaufquote beträgt insgesamt 64 % (2.093 Datensätze). Unter Berücksichtigung der aktiven Filterfragen sowie der „6-Jahres-Frist“ hat die Verwaltung eine Stichprobenausschöpfung von 21 %, was 684 verwertbaren Datensätzen entspricht. Laut dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen kann man durchschnittlich von einer Rücklaufquote von 20 % - 25 % ausgehen. Somit liegt die Stadt Ettlingen mit 21 % im Durchschnitt.

Ergebnis

Die durchschnittliche Nettomiete (Basis-Nettomiete) pro m² in Ettlingen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,78 €/m², was einer Erhöhung von 0,09 €/m² (8,69 €/m²) zur Fortschreibung vom Jahr 2023 entspricht. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich aus der durchschnittlichen Nettomiete und aus den Besonderheiten bzw. diversen Merkmalen der jeweiligen Wohnung. Diese werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt eine Miete als ortsüblich, wenn diese innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich 2/3 aller Mieten der entsprechenden Wohnbauklasse befinden. Die Mietpreisspanne in Ettlingen beträgt +/- 18 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Anerkennung als qualifizierten Mietspiegel 2025

Der Mieterverein Karlsruhe e. V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Ettlingen e. V. haben dem Mietspiegelentwurf am 19.07.2024 und 07.08.2024 per Mail zugestimmt und erkennen diesen somit als qualifiziert an. Ein Beschluss des Gemeinderates ist daher nicht mehr notwendig.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Anlagen

Mietspiegel

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage und erklärt, dass das Inkrafttreten des Mietspiegels nicht von der Zustimmung des Gremiums abhängig sei.

Herr Oliver Trinkaus (EMA-Institut) stellt die Vorlage anhand einer PowerPoint Präsentation vor und beantwortet anschließend einige inhaltliche Fragen der Stadträte zum Thema.

Das Gremium nimmt die Information zur Kenntnis.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister