

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 11.03.2019

Drucksache Nr. **2019/060**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Liegenschaften  
Sachbearbeiter Sven Christberger  
Stand 26.02.2019  
Aktenzeichen 880.29  
Mitwirkung

### **Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2019 der Stadt Wangen im Allgäu**

#### **Beschlussvorschlag**

Der vom EMA-Institut erstellte Mietspiegel 2019 für Wangen im Allgäu wird als qualifizierter Mietspiegel der Stadt Wangen im Allgäu anerkannt und tritt mit Wirkung zum 01.04.2019 in Kraft.

#### **Sachdarstellung**

Mit einem qualifizierten Mietspiegel haben Vermieter und Mieter einen aktuellen Marktüberblick und erspart beiden Parteien in Streitfällen die Anfertigung teurer Gutachten. Der Wohnungsmarkt erhält mit einem qualifizierten Mietspiegel eine hohe Transparenz. Zudem kann mit der Übersicht über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) Mietwucher aufgedeckt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind, gebildet.

Ein qualifizierter Mietspiegel kann nach zwei Jahren auch durch eine Anpassung mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für Gesamtdeutschland angepasst werden, bevor nach vier Jahren eine Neuerstellung gesetzlich erforderlich ist. Aufgrund dieser Tatsache hat die Stadt Wangen im Allgäu mit 18 weiteren Kommunen im Landkreis Ravensburg das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Oktober bis Dezember 2018 eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Befragung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Von den in der Stadt Wangen befragten rund 2000 Haushalten erfolgte ein auswertbarer Rücklauf von 275 Fragebögen.

Die durchschnittliche Nettomiete in der Stadt Wangen, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, ist seit der letztmaligen Erhebung 2015 von 6,22 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,61 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen, dies entspricht einer Steigerung von 22 %.

Der Mietspiegel kann kostenlos auf der Homepage der Stadt als PDF-Format heruntergeladen oder bei der Verwaltung angefordert oder eingesehen werden. Des Weiteren kann auf der Wangener Homepage die Berechnung der Miethöhe über den Online-Mietspiegel erfolgen.

### **Kooperationsprojekt**

Mit dem Ziel, den Verbreitungsgrad von Mietspiegeln zu erhöhen, wurden durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg Fördermittel für eine Mietspiegelerstellung zur Verfügung gestellt. Eine Förderung war bei einer Kooperation von mindestens zwei Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels möglich, wenn die kooperierenden Gemeinden zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner haben. Die Höhe der Förderung lag bei 0,50 € je Einwohner und war begrenzt auf einen Höchstbetrag von maximal 50.000 € je Kooperationsprojekt.

Durch die Kooperation ist es gelungen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Fördermittel in Höhe von 13.554,50 € zu erhalten. Dem gegenüber stehen Ausgaben in Höhe von 13.685,00 €. Dies bedeutet, dass die Stadt einen Differenzbetrag von 130,50 € zu leisten hat.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich die oben dargestellten finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Qualifizierter Mietspiegel 2019

