

Sitzungsvorlage Nr. 0042/2023

Federführendes Amt:	Kämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Kenntnisnahme	Gemeinderat	04.04.2023	öffentlich

Mietspiegelfortschreibung 2023

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Fortschreibung des Mietspiegels für Rudersberg zum 01.05.2023 zur Kenntnis.

Sachverhalt

A: Allgemeines

Die Gemeinde Rudersberg hatte sich 2021 gemeinsam mit den Gemeinden Plüderhausen und Urbach sowie der Stadt Welzheim an einem Projekt zur Mietspiegelerstellung beteiligt, siehe Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2021, Vorlage 2380/2021.

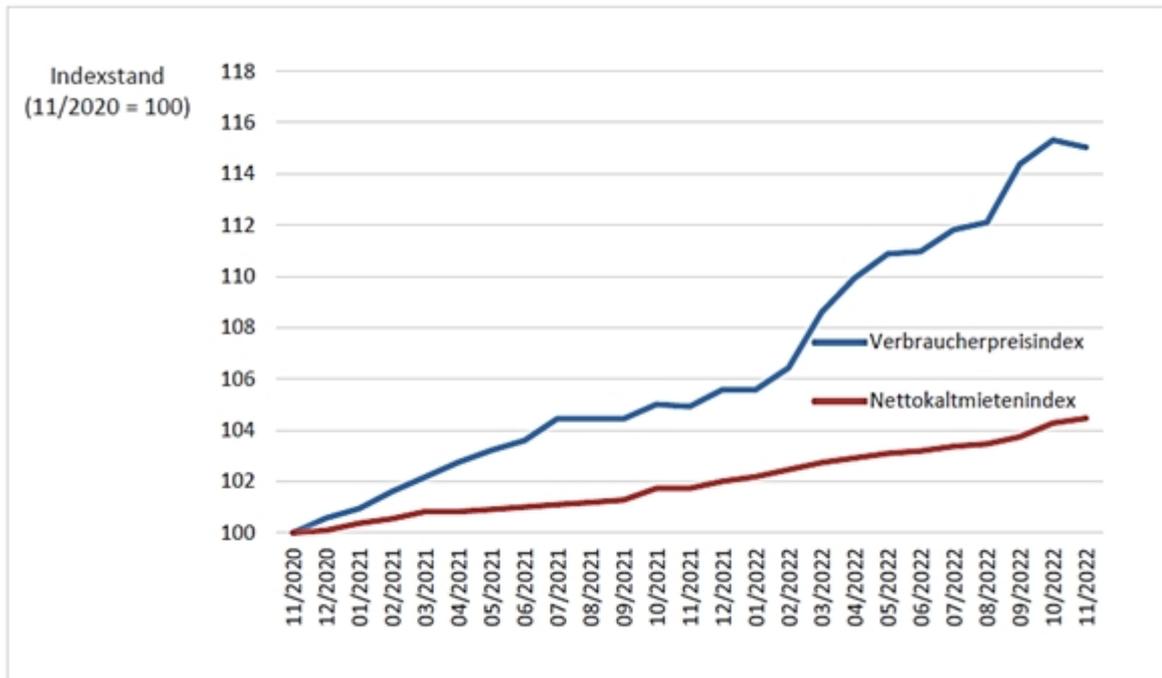
Die Stadt Schorndorf hat in 2022 ihren qualifizierten Mietspiegel fortgeschrieben. Da sich die Mietspiegel der eingangs genannten Kommunen preislich an den Schorndorfer Mietspiegel anlehnen, kam man überein, die jeweiligen Mietspiegel in den genannten Kommunen ebenfalls fortzuschreiben. Die Fortschreibung soll zum 01.05.2023 wirksam werden.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass sich zwischenzeitlich die Gemeinden Remshalden und Winterbach dem gemeinsamen Projekt angeschlossen haben.

Die Fortschreibung erfolgte durch dasselbe externe Institut wie in 2021 sowie erneut unter Beteiligung der Verbände

- DMB Mietverein Waiblingen und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Schorndorf und Umgebung e.V.

Welche Preisentwicklung (Verbraucherpreisindex oder Nettokaltmietenindex) wurde bei der Fortschreibung der neuen Mietspiegel zugrunde gelegt:



Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht für die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln die Verwendung des Verbraucherpreisindex (Bund) vor. Die qualifizierten Mietspiegel von Waiblingen und Schorndorf wurden mit diesen Indizes in 2022 fortgeschrieben, was zu Mietspiegelniveaustiegen von jeweils knapp 10% geführt hat.

Die Fortschreibung mittels des Verbraucherpreisindex führt zu einem Mietniveau in den Mietspiegeln, welches dem tatsächlichen Mietanstieg der Nettokaltmieten bei weitem nicht entspricht.

Die Veränderung des Verbraucherpreisindex für die Fortschreibung zu verwenden (zwischen Dezember 2020 und Dezember 2022 wären das 14,3%), wollten auch die Verbände nicht.

Bei der Erarbeitung der neuen Mietspiegel hat man sich letztlich einvernehmlich darauf verständigt, den Nettokaltmietenindex zu verwenden und diesen für die Fortschreibung mit einem Zuschlag von 2,5%-Punkten zu versehen. Dies führt zu einer Fortschreibungsrate von rund 7%.

Zum Vergleich:

Waiblingen: 9,1% (Verbraucherpreisanstieg März 2020 bis März 2022)

Stuttgart: 6,8% (mittels Stichprobe erhobene Fortschreibungsrate).

Die Gründe für die Höhe des Zuschlages von 2,5 %-Punkten waren:

- Der Nettokaltmietenindex ist ein für Baden-Württemberg erhobener Durchschnittswert, wobei in Ballungsräumen die Nettokaltmiete eher schneller steigt als im Land insgesamt.

- Im Anwendungszeitraum des Mietspiegels ist mit einer Übertragung der Inflation der Verbraucherpreise auf die Nettokaltmieten zu rechnen (über Indexverträge). Eine Vorwegnahme durch den Zuschlag auf die Fortschreibungsrate sorgt dafür, dass bei der Neuaufstellung der Mietspiegel in zwei Jahren weder mit großen Preissprüngen noch mit einer Stagnation des Mietspiegelniveaus zu rechnen ist.
- Im Preisniveau entfernen sich bei einer Fortschreibungsrate von 7% die qualifizierten und einfachen Mietspiegel in der Region nicht zu stark voneinander.
- Der Anstieg des Mietniveaus in den einfachen Mietspiegeln entspricht bei dieser Zuschlagshöhe in etwa dem zu erwartenden Anstieg der Gehälter.
- Die durch die Energiepreiskrise bewirkten Realeinkommensverluste wären bei dieser Zuschlagshöhe für Mieter und Vermieter vergleichbar hoch. Die Inflationsspirale wird durch die Fortschreibung des Mietspiegels nicht zusätzlich angetrieben.

B: Mietspiegel Rudersberg - Fortschreibung zum 01.05.2023

Wie seit 2021 kann die Miete unverändert über einen „Online-Rechner“ ermittelt werden. Die Adresse ist: www.mietspiegel-rudersberg.de.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt unverändert in 4 Schritten:

- Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.
- Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.
- Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

**Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Euro/m² (Baujahre bis 2006)**

Wohnfläche	Bis 1966	1967 bis 1974	1975 bis 1982	1983 bis 1990	1991 bis 1998	1999 bis 2002	2003 bis 2006
30 bis unter 31	8,31	8,60	8,89	9,12	9,18	9,31	9,48
31 bis unter 32	8,15	8,43	8,72	8,95	9,01	9,15	9,31
32 bis unter 33	8,03	8,29	8,58	8,80	8,86	9,00	9,15
33 bis unter 34	7,91	8,17	8,45	8,67	8,73	8,87	9,03
34 bis unter 35	7,81	8,08	8,35	8,56	8,62	8,76	8,93
35 bis unter 38	7,68	7,94	8,21	8,42	8,49	8,62	8,78
38 bis unter 41	7,52	7,78	8,04	8,24	8,31	8,45	8,61
41 bis unter 44	7,37	7,62	7,88	8,08	8,14	8,29	8,45
44 bis unter 47	7,25	7,50	7,76	7,95	8,03	8,16	8,32
47 bis unter 50	7,17	7,40	7,66	7,85	7,93	8,07	8,22
50 bis unter 53	7,07	7,32	7,56	7,76	7,83	7,97	8,12
53 bis unter 56	7,00	7,23	7,48	7,67	7,74	7,89	8,04
56 bis unter 60	6,91	7,14	7,38	7,59	7,65	7,80	7,95
60 bis unter 65	6,83	7,06	7,30	7,49	7,55	7,70	7,86
65 bis unter 70	6,77	7,01	7,24	7,43	7,50	7,65	7,80
70 bis unter 80	6,73	6,96	7,19	7,38	7,45	7,60	7,76
80 bis unter 100	6,67	6,89	7,13	7,32	7,38	7,53	7,69
100 bis unter 160	6,63	6,86	7,09	7,28	7,35	7,49	7,66

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2007)

Wohnfläche	2007 bis 2010	2011 bis 2014	2015 bis 2016	2017 bis 2018	2019	2020 bis 2022
30 bis unter 31	9,69	10,07	10,38	10,64	10,85	10,99
31 bis unter 32	9,51	9,90	10,21	10,46	10,68	10,82
32 bis unter 33	9,36	9,74	10,05	10,31	10,53	10,67
33 bis unter 34	9,23	9,61	9,92	10,19	10,40	10,54
34 bis unter 35	9,14	9,51	9,82	10,09	10,29	10,43
35 bis unter 38	9,00	9,37	9,68	9,93	10,14	10,29
38 bis unter 41	8,83	9,19	9,50	9,76	9,97	10,11
41 bis unter 44	8,66	9,03	9,34	9,60	9,80	9,95
44 bis unter 47	8,54	8,90	9,21	9,48	9,68	9,82
47 bis unter 50	8,43	8,80	9,11	9,37	9,59	9,73
50 bis unter 53	8,34	8,70	9,01	9,28	9,49	9,63
53 bis unter 56	8,25	8,61	8,92	9,18	9,39	9,54
56 bis unter 60	8,16	8,53	8,84	9,10	9,31	9,45
60 bis unter 65	8,08	8,44	8,75	9,01	9,22	9,36
65 bis unter 70	8,00	8,37	8,68	8,95	9,16	9,30
70 bis unter 80	7,97	8,34	8,65	8,90	9,11	9,26
80 bis unter 100	7,91	8,26	8,57	8,83	9,04	9,18
100 bis unter 160	7,86	8,23	8,54	8,78	9,00	9,15

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

	Punkte													
Hauptsächliche Heizungsart														
Einzelöfen, Kachelöfen	-5													
Elektrospeicherheizung	-5													
Elektrofußbodenheizung	-5													
Etagenheizung	0													
Zentralheizung	0													
Fußbodenheizung	2													
Überwiegender Bodenbelag														
kein Bodenbelag gestellt (Selbsteinbau MieterInnen)	-4													
PVC- oder Dielenboden	-2													
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	0													
Laminat	1													
Parkett, Natursteinboden, Vinyl	2													
Sanitärausstattung														
Einfache Sanitärausstattung	-2													
Standardausstattung	0													
Gehobene Sanitärausstattung	2													
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:														
<ul style="list-style-type: none"> • 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung • 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung • 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung 														
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Badewanne</td> <td style="width: 50%;">Urinal</td> </tr> <tr> <td>(getrennte) Dusche</td> <td>Handtuchwärmer</td> </tr> <tr> <td>ein oder mehrere Waschbecken</td> <td>Fußbodenheizung im Bad</td> </tr> <tr> <td>(mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)</td> <td>wirksame Entlüftung</td> </tr> <tr> <td>Einhandmischer (Mischbatterie)</td> <td>gefliester Fußboden</td> </tr> <tr> <td>Bidet (Sitzwaschbecken)</td> <td>geflieste Wände im Nassbereich (mindestens Tür hoch)</td> </tr> </table>			Badewanne	Urinal	(getrennte) Dusche	Handtuchwärmer	ein oder mehrere Waschbecken	Fußbodenheizung im Bad	(mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	wirksame Entlüftung	Einhandmischer (Mischbatterie)	gefliester Fußboden	Bidet (Sitzwaschbecken)	geflieste Wände im Nassbereich (mindestens Tür hoch)
Badewanne	Urinal													
(getrennte) Dusche	Handtuchwärmer													
ein oder mehrere Waschbecken	Fußbodenheizung im Bad													
(mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	wirksame Entlüftung													
Einhandmischer (Mischbatterie)	gefliester Fußboden													
Bidet (Sitzwaschbecken)	geflieste Wände im Nassbereich (mindestens Tür hoch)													
Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.														
Küchenraum														
Kochnische	-3													
Offene Küche	3													
Sonstige Küchenräume	0													
Sonstige Merkmale														
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	-8													
Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster	-5													
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre	-3													
Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar (Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)	-3													
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	-2													
Keine Gegensprechanlage	-1													
Waschküche im Gebäude	1													

Aufzug im Gebäude (Merkmal nicht anwendbar in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	1	
Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	2	
Gästebad / zweites Bad in der Wohnung	2	
Garten- / Gartenanteil (direkt von der Wohnung aus zugänglich, gut nutzbar)	2	
Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung		
Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt	-2	
Fußboden wurde 2015 oder später verlegt*	1	
Modernisierung der Heizungsanlage 2009 oder später**	1	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert***	2	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert**	2	
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später****	3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet		
Keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	0	
Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	-3	
Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	-6	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	-4	
Ortsteile		
Rudersberg, Schlechtbach	3	
Asperglen, Michelau, Oberndorf, Steinenberg, Zumhof	0	
Lindental, Krehwinkel	-3	
Klaffenbach, Mannenberg, Necklinsberg und weitere Wohnplätze (insbesondere Edelmannhof, Königsbrunnhof, Steinbach und Waldenstein)	-7	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)		

* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2014 möglich.

** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2008 möglich.

*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

**** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

Wie aus der Tabelle hervorgeht, wird die Gesamtgemeinde Rudersberg - wie seither schon - in 4 Bereiche eingeteilt, da die Datenerhebung gezeigt hat, dass innerhalb der Gesamtgemeinde kein einheitliches Mietpreinsniveau herrscht, sondern doch spürbare Unterschiede festzustellen sind. Eine noch stärkere, noch kleingliedrigere Ausdifferenzierung wird nicht empfohlen.

Rechenschema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:	<input style="width: 80%;" type="text"/>	m ²	
Baujahr der Wohnung:	<input style="width: 80%;" type="text"/>		
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.			
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input style="width: 80%;" type="text"/>	€/ m ²	←A
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:	<input style="width: 80%;" type="text"/>	Punkte	←B
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input style="width: 80%;" type="text"/>		←C
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:			
Berechnen Sie: $A \times C / 100$	<input style="width: 80%;" type="text"/>	€/ m ²	←D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:			
<i>Spannen-Untergrenze</i>			
Berechnen Sie: $D \times 0,87$	<input style="width: 80%;" type="text"/>	€/ m ²	←E
<i>Spannen-Obergrenze</i>			
Berechnen Sie: $D \times 1,13$	<input style="width: 80%;" type="text"/>	€/ m ²	←F
Ergebnis-Zusammenfassung:			
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):			
<input style="width: 150px;" type="text"/> E	<input style="width: 150px;" type="text"/> D	<input style="width: 150px;" type="text"/> F	
Spannen- Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze	
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:			
<input style="width: 150px;" type="text"/>	<input style="width: 150px;" type="text"/>	<input style="width: 150px;" type="text"/>	
Spannen- Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze	

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme vom fortgeschriebenen Mietspiegel.

Anlage/n:
 Mietspiegel_Rudersberg_2023