

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2020/026**

**Abteilung 230 - Gebäude und**  
**Grundstücke**

Federführung: Weldin, Sidney  
Telefon: +49 7021 502-517

AZ:  
Datum: 21.08.2020

**Vorstellung des qualifizierten Mietspiegels für die vereinbarte**  
**Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter**  
**Teck, Notzingen**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Jesingen	Kenntnisnahme	öffentlich	28.09.2020
Ortschaftsrat Lindorf	Kenntnisnahme	öffentlich	28.09.2020
Ortschaftsrat Nabern	Kenntnisnahme	öffentlich	28.09.2020
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	28.09.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Kenntnisnahme	öffentlich	30.09.2020

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Entwurf Qualifizierter Mietspiegel 2020 (ö)  
Anlage 2 - Berechnungsbeispiel (ö)

**BEZUG**

„Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2018  
(§ 63 ö, Sitzungsvorlage GR/2018/066)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
Mitzeichnung von: 340, BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 2:

Bei neu geschaffenem Wohnraum im Betrachtungszeitraum 2018 - 2022 fallen 15 % in das preiswerte Segment nach den Kriterien des Förderprogramms Wohnbau Baden-Württemberg 2017.

### Maßnahme 2.05:

Erstellung des Mietpreisindexes bis 31.12.2019.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	THH 02
Produktgruppe	51.11-002
Kostenstelle	61305500
Sachkonto	44310007

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Gesamtkosten der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels belaufen sich auf 37.000 Euro. Vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg erfolgte ein Zuschuss in Höhe von 25.000 Euro. Die übrigen Kosten in Höhe von 12.000 Euro trägt die Verwaltungsgemeinschaft:

Gemeinde	Einwohner	Kosten anteilig
Kirchheim unter Teck	rd. 40.500	rd. 9.662 Euro
Dettingen unter Teck	rd. 6.200	rd. 1.479 Euro
Notzingen	rd. 3.600	rd. 859 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 50.300</b>	<b>rd. 12.000 Euro</b>

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge  
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

### Ausführungen:

Für die Fortschreibung nach zwei Jahren liegen die Kosten bei rund 4.000 bis 5.000 Euro und für die Neuerstellung nach vier Jahren wieder bei 20.000 bis 30.000 Euro. Dies muss in der Folge alle zwei bis vier Jahre erfolgen.

Folgekosten für die Fortschreibung nach zwei Jahren:

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Kosten anteilig</b>
Kirchheim unter Teck	rd. 40.500	rd. 4.026 Euro
Dettingen unter Teck	rd. 6.200	rd. 616 Euro
Notzingen	rd. 3.600	rd. 358 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 50.300</b>	<b>rd. 5.000 Euro</b>

Folgekosten alle vier Jahre bei neuer Erstellung des qualifizierten Mietspiegels:

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Kosten anteilig</b>
Kirchheim unter Teck	rd. 40.500	rd. 24.155 Euro
Dettingen unter Teck	rd. 6.200	rd. 3.698 Euro
Notzingen	rd. 3.600	rd. 2.147 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 50.300</b>	<b>rd. 30.000 Euro</b>

## **ANTRAG**

Kenntnisnahme von der Veröffentlichung des ersten qualifizierten Mietspiegels für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen am 01.10.2020.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen hat 2018 beschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen.

Bisher gibt es keine öffentlich zugänglichen und vergleichbaren Daten für den Bereich der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Es wurde in der Vergangenheit behelfsweise auf den Mietspiegel der Stadt Esslingen am Neckar zurückgegriffen. Inzwischen haben sich aber Mietmarkt und Nachfrage in Kirchheim unter Teck und Esslingen am Neckar unterschiedlich entwickelt, so dass auf den Esslinger Mietspiegel nicht mehr rechtssicher verwiesen werden kann.

Ein eigener qualifizierter Mietspiegel gibt der Verwaltungsgemeinschaft ein rechtssicheres Instrument zur Wahrung der Markttransparenz und dient dem Rechtsfrieden zwischen Mieter und Vermieter. Verwaltungsmäßig findet der Mietspiegel in verschiedenen Bereichen Anwendung, z. B. für das Landeswohnraumförderprogramm, für Mietanpassungen städtisch vermieteter Objekte oder für die Erstellung von Gutachten auf Basis des Ertragswertes. Dazu liefert er bei der Fortschreibung wichtige statistische Daten. Schließlich ist ein eigener Mietspiegel auch ein wichtiges politisches Signal für Prosperität und die Bedeutung der Wirtschaftskraft einer Region oder Stadt.

Durch ein Förderprogramm des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau gab es in den Jahren 2018 und 2019 die Gelegenheit, einen Mietspiegel kostengünstig erstellen zu lassen. Daraufhin stimmte der Gemeinderat der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Verwaltungsgemeinschaft zu (Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2018, § 63 ö, Sitzungsvorlage GR/2018/066).

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Am 20.06.2018 stimmte der Gemeinderat der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Verwaltungsgemeinschaft zu. Seit dem 29.07.2020 liegt der Verwaltungsgemeinschaft der Entwurf zur Mietspiegelbroschüre vor.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch das bundesweit tätige ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Fachlich begleitet wurde das Projekt durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem Vertreter\*innen von nachstehenden Akteuren des regionalen Wohnungsmarktes angehörten:

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.
- Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e. V.
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
- Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen AöR
- Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG

Im November 2019 wurden per Post 11.279 Fragebögen an Mieterhaushalte der Verwaltungsgemeinschaft gesendet mit Fragen zur Miete und Ausstattung ihrer Wohnungen. Die Erhebung lief von November 2019 bis Februar 2020. Der verwertbare Rücklauf belief sich auf 544 Datensätze, was 4,8 Prozent aller angeschriebenen Haushalte entspricht (laut ALP-

Institut lag die Rücklaufquote bei der Erstellung anderer Mietspiegel, z.B. für Esslingen am Neckar und Ulm, auch in diesem Bereich).

Ergänzend zur Mieterbefragung wurden größere Vermieter, wie zum Beispiel die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG befragt. Insgesamt standen letztendlich 902 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung. Da der projektbegleitende Arbeitskreis Mietspiegel die Rücklaufquote für zu gering hielt, erfolgte seitens Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e. V. eine separate Befragung deren Mitglieder. Der Rücklauf der befragten Mitglieder von Haus & Grund wurde dann von ALP mit den bereits vorhandenen Daten abgeglichen, mit dem Ergebnis, dass die ermittelte durchschnittliche Miete nur um rund zwei Prozent höher ist, als bei der ersten Befragung und diese geringe Abweichung vernachlässigt werden kann.

Das Ergebnis des qualifizierten Mietspiegels wurde dem Arbeitskreis Mietspiegel am 28.07.2020 vorgestellt. Dieser hat dem Entwurf einstimmig zugestimmt. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist an gesetzliche Vorgaben gebunden. Dargestellt wird, was tatsächlich an Mieten bezahlt wird. Der Mietspiegel basiert auf zurückliegenden Werten, bisher wurden dazu die Daten der letzten vier Jahre als Grundlage verwendet. Zum Jahreswechsel wurde nun vom Gesetzgeber neu festgelegt, dass die letzten sechs Jahre als Basis dienen sollen (die größere Spanne lässt den Durchschnittswert etwas niedriger ausfallen).

Das ALP Institut erstellte anhand der erhaltenen Daten eine Basis-Miottabelle. Die Werte in dieser Tabelle sind nicht die letztendlichen Mietpreise, sondern dienen als Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Um diese für eine Wohnung zu ermitteln, wählt man aus der Basis-Miottabelle die entsprechenden Netto-Kalmtieten pro Quadratmeter aus. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen, wie z. B. Baujahr, Wohnfläche, Lage, Ausstattung, wird dann über ein Berechnungsschema die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet.

Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von Wohnungen, die die gleichen Merkmale aufweisen (wie z.B. Baujahr, Größe, Wohnlage, Beschaffenheit, Ausstattung), erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnungsmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zwei-Drittel-Spannbreite beläuft sich in Kirchheim unter Teck im Schnitt auf +/- 15 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Basis-Miottabelle sowie die Erläuterung zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen sind im beigefügten Entwurf des qualifizierten Mietspiegels dargestellt (Anlage 1). Weiter ist ein Berechnungsbeispiel beigefügt (Anlage 2).