



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr.

 / **2009**

☒ öffentlich (ö)

☒ nichtöffentlich (nö)

GZ.: 647.52 / Pi

Datum:

26.10. 2009

Vorgang: WA 6/2009

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik					
Verwaltungsausschuss	12.11.2009		X		öffentlich
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss	05.11.2009	X			nicht öffentlich
Gemeinderat	17.11.2009			X	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Remseck am Neckar,
gültig ab 1. Januar 2010**

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den neuen Mietspiegel für Remseck am Neckar entsprechend dem beiliegendem, mit den Interessenverbänden und örtlichen Immobilienmaklern abgestimmten Vorschlag, zu beschließen und zur Anwendung für das Stadtgebiet Remseck am Neckar ab dem 1. Januar 2010 für gültig zu erklären.

Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

☐ Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt:

zur Verfügung.

☐ Beschluss führt bei HHSt:

zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.

Reinhard Melchior
Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

Der Mietspiegel für die Stadt Remseck am Neckar wurde erstmalig im Jahre 2004 erstellt, gültig ab 1. Januar 2005. Als Kalkulationsgrundlage wurde damals der Mietspiegel der Stadt Stuttgart herangezogen. Die Remsecker Mietwerte wurden, nach Abstimmung mit den Interessenverbänden und den örtlichen Immobilienmaklern, wie nachstehend aufgeführt, kalkuliert:

Mittelwert Mietspiegel Stuttgart abzüglich 5 % war der Höchstwert in Remseck am Neckar.

Für die Ermittlung der unteren Grenze der Spanne wurde in jeder Kategorie die Differenz zwischen Höchstwert und Niedrigstwert des Stuttgarter Mietspiegels errechnet und dann von dem, wie oben aufgeführten Höchstwert für Remseck am Neckar, abgezogen.

Von den einbezogenen Interessenverbänden und den örtlichen Maklern wurden einige Werte korrigiert. Sonst wurde der so kalkulierte Mietspiegel von allen Beteiligten akzeptiert und vom Gemeinderat beschlossen.

Mittlerweile wurden die Mietspiegel in den umliegenden Städten bereits mehrfach fortgeschrieben, sodass auch eine Fortschreibung des Mietspiegels in Remseck am Neckar erfolgen sollte.

Beim Vergleich mit den Mietspiegeln der umliegenden Städte ist festzustellen, dass eine grundlegende Umstellung der Mietspiegel erfolgte. Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurden Flächen-, Lage und Ausstattungsmerkmale den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Dadurch kann der neue Mietspiegel nicht direkt mit dem vorherigen Mietspiegel verglichen werden. Durch die grundsätzlichen Änderungen beim Baujahr und bei den Wohnungsgrößen ist eine neue Einstufung der Wohnungen notwendig.

Aufgrund der Nähe zur Stadt Ludwigsburg und der ähnlichen Flächenstruktur empfiehlt die Verwaltung sich am neuen "qualifizierten Mietspiegel" der Stadt Ludwigsburg (gültig ab April 2009) zu orientieren. Der beigefügte Entwurf für Remseck wurde entsprechend dem Mietspiegel Ludwigsburg abzüglich 5 % kalkuliert. Mit dem Abschlag wird die ländliche Struktur von Remseck am Neckar berücksichtigt.

Der Entwurf wurde den Interessenverbänden, wie dem Deutschen Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Ludwigsburg e.V. sowie den örtlichen Immobilienmaklern vorgestellt. Bei einigen Werten im oberen Bereich (mit guter bzw sehr guter Ausstattung) wurden die Abschläge teilweise mit 8%, 7% oder 6 % kalkuliert, da in diesen Kategorien sonst teilweise sehr hohe (auf dem Markt nicht üblichen) Mietwerte entstanden wären.

Anlage: Entwurf des Mietspiegels
Entwurf für Erläuterungen zum Mietspiegel



Mietspiegel Remseck 2010

Baujahr vor 1975		Wohnfläche									
Ausstattung	Wohnlage	30 bis unter 40 m²		40 bis unter 50 m²		50 bis unter 60 m²		60 bis unter 70 m²		70 m² und mehr	
sehr einfach	mit Nachteilen	4,85	6,37	4,56	5,99	4,28	5,61	3,99	5,32	3,80	5,04
	durchschnittlich	5,04	6,65	4,75	6,18	4,47	5,80	4,18	5,51	3,99	5,23
	mit Vorteilen	5,23	6,84	4,94	6,46	4,66	6,08	4,37	5,70	4,18	5,51
einfach	mit Nachteilen	5,23	6,84	4,94	6,46	4,66	6,08	4,37	5,80	4,18	5,51
	durchschnittlich	5,42	7,03	5,13	6,65	4,85	6,37	4,56	5,99	4,37	5,70
	mit Vorteilen	5,51	7,32	5,23	6,94	4,94	6,56	4,75	6,27	4,56	5,99
durchschnittlich	mit Nachteilen	5,61	7,32	5,32	6,94	5,04	6,56	4,85	6,27	4,56	6,08
	durchschnittlich	5,80	7,51	5,42	7,13	5,23	6,84	4,94	6,46	4,75	6,27
	mit Vorteilen	5,89	7,79	5,61	7,32	5,32	7,03	5,13	6,75	4,94	6,46
gut	mit Nachteilen	5,99	7,79	5,61	7,41	5,42	7,03	5,13	6,75	4,94	6,56
	durchschnittlich	6,08	7,98	5,80	7,60	5,51	7,32	5,32	6,94	5,13	6,75
	mit Vorteilen	6,27	8,27	5,99	7,79	5,70	7,51	5,51	7,22	5,32	6,94
sehr gut	mit Nachteilen	6,27	8,27	5,99	7,89	5,70	7,51	5,51	7,22	5,32	6,94
	durchschnittlich	6,46	8,46	6,18	8,08	5,89	7,70	5,70	7,41	5,51	7,22
	mit Vorteilen	6,65	8,65	6,37	8,27	6,08	7,98	5,80	7,70	5,61	7,41

Baujahr 1975 bis 1984		Wohnfläche									
Ausstattung	Wohnlage	30 bis unter 40 m²		40 bis unter 50 m²		50 bis unter 60 m²		60 bis unter 70 m²		70 m² und mehr	
einfach	mit Nachteilen	5,61	7,32	5,32	6,94	5,04	6,65	4,85	6,27	4,66	6,08
	durchschnittlich	5,80	7,60	5,42	7,13	5,23	6,84	4,94	6,56	4,75	6,27
	mit Vorteilen	5,89	7,79	5,61	7,37	5,32	6,96	5,13	6,75	4,94	6,46
durchschnittlich	mit Nachteilen	5,99	7,79	5,70	7,37	5,42	6,96	5,13	6,75	4,94	6,56
	durchschnittlich	6,08	7,98	5,80	7,52	5,51	7,24	5,32	7,03	5,13	6,75
	mit Vorteilen	6,27	8,27	5,99	7,76	5,70	7,39	5,51	7,22	5,32	6,94
gut	mit Nachteilen	6,27	8,27	5,99	7,76	5,70	7,39	5,51	7,22	5,32	7,03
	durchschnittlich	6,46	8,46	6,18	7,91	5,89	7,63	5,70	7,41	5,51	7,22
	mit Vorteilen	6,65	8,74	6,37	8,09	6,08	7,77	5,80	7,70	5,61	7,41
sehr gut	mit Nachteilen	6,65	8,74	6,37	8,09	6,08	7,77	5,89	7,70	5,70	7,51
	durchschnittlich	6,84	8,93	6,56	8,28	6,27	8,00	6,08	7,89	5,89	7,70
	mit Vorteilen	7,03	9,22	6,65	8,46	6,46	8,19	6,18	8,17	5,99	7,89

Baujahr 1985 - 1994		Wohnfläche									
Ausstattung	Wohnlage	30 bis unter 40 m²		40 bis unter 50 m²		50 bis unter 60 m²		60 bis unter 70 m²		70 m² und mehr	
einfach	mit Nachteilen	5,99	7,79	5,70	7,41	5,42	7,13	5,13	6,75	4,94	6,56
	durchschnittlich	6,08	8,08	5,80	7,60	5,61	7,32	5,32	7,03	5,13	6,75
	mit Vorteilen	6,18	8,27	5,99	7,89	5,70	7,51	5,51	7,18	5,32	6,94
durchschnittlich	mit Nachteilen	6,37	8,27	5,99	7,89	5,80	7,51	5,51	7,18	5,32	7,03
	durchschnittlich	6,46	8,55	6,18	8,08	5,89	7,71	5,70	7,43	5,51	7,22
	mit Vorteilen	6,65	8,74	6,37	8,36	6,08	7,86	5,89	7,61	5,70	7,41
gut	mit Nachteilen	6,65	8,74	6,37	8,36	6,08	7,86	5,89	7,57	5,70	7,51
	durchschnittlich	6,84	8,93	6,56	8,55	6,27	8,09	6,08	7,81	5,89	7,70
	mit Vorteilen	7,03	9,22	6,65	8,74	6,46	8,24	6,18	7,96	5,99	7,89
sehr gut	mit Nachteilen	7,03	9,22	6,75	8,84	6,46	8,24	6,27	7,96	6,08	7,98
	durchschnittlich	7,22	9,41	6,94	9,03	6,65	8,46	6,37	8,10	6,18	8,17
	mit Vorteilen	7,32	9,69	7,03	9,22	6,75	8,64	6,56	8,37	6,37	8,36

Baujahr 1995 - April 2008		Wohnfläche									
Ausstattung	Wohnlage	30 bis unter 40 m²		40 bis unter 50 m²		50 bis unter 60 m²		60 bis unter 70 m²		70 m² und mehr	
durchschnittlich	mit Nachteilen	6,65	8,65	6,37	8,36	6,08	8,08	5,89	7,70	5,70	7,51
	durchschnittlich	6,84	8,93	6,56	8,55	6,18	8,27	6,08	7,98	5,89	7,70
	mit Vorteilen	7,03	9,07	6,75	8,84	6,46	8,46	6,18	8,17	5,99	7,89
gut	mit Nachteilen	7,03	9,07	6,75	8,84	6,46	8,55	6,18	8,17	6,08	7,98
	durchschnittlich	7,22	9,30	6,94	9,03	6,65	8,74	6,46	8,46	6,27	8,17
	mit Vorteilen	7,41	9,43	7,03	9,31	6,84	8,93	6,56	8,65	6,37	8,36
sehr gut	mit Nachteilen	7,41	9,43	7,13	9,31	6,84	8,93	6,65	8,65	6,46	8,46
	durchschnittlich	7,60	9,57	7,22	9,50	7,03	9,22	6,75	8,93	6,56	8,65
	mit Vorteilen	7,70	9,84	7,41	9,69	7,13	9,41	6,94	9,12	6,75	8,84

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen gültig ab 01. Januar 2010

I. Aufstellung des Mietspiegels

Die Stadtverwaltung Remseck am Neckar hat gemeinsam mit dem Mieterbund Ludwigsburg e. V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Ludwigsburg e. V. einen Mietspiegel erarbeitet, welcher den Mietspiegel von 2005 ersetzt.

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Remseck am Neckar wieder. Er ist nicht anwendbar auf öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), Werks- und Dienstwohnungen.

II. Vergleichsmiete

Nach § 558 Abs. 1 - 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- 1 die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist;
- 2 die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Stadt für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind, und
- 3 die Miete sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 Prozent erhöht.

Das Verlangen, der Erhöhung der Miete zuzustimmen, kann u. a. anhand dieses Mietspiegels begründet werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf die Zustellung des Erhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von weiteren zwei Monaten klagen.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er hierzu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, wird die neue Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

III. Sinn und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine Richtlinie, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Lage, Ausstattung und des Alters der Gebäude bzw. Wohnungen zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand einheitlich und offen darzustellen und den Vertragsparteien die Beschaffung und Auswertung von Informationen über Vergleichsmieten zu ersparen. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung dient die Tabelle den Richtern und Sachverständigen in der Regel als Entscheidungshilfe.

IV. Inhalt des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält Nettomieten ohne Nebenkosten, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). Nicht eingeschlossen und zur Nettomiete zusätzlich anteilmäßig zu zahlen sind die Betriebskosten (z.B. Kosten der Heizung, der Warmwasserversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung, der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung usw. gemäß der Betriebskostenverordnung)

V. Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in vier verschiedenen Wohnlagen. Daneben müssen weitere Merkmale der Wohnung berücksichtigt werden, um die ortsübliche Miete innerhalb der angegebenen Spanne feststellen zu können. Bei umfassender Sanierung kann der Mietberechnung / dem Erhöhungsverlangen eine neuere Baualtersklasse zugrunde gelegt werden.

VI. Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 2005

Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurden Flächen-, Lage- und Ausstattungsmerkmale den aktuellen Gegebenheiten angepasst. **Dieser Mietspiegel kann nicht direkt mit dem Mietspiegel 2005 oder früheren verglichen werden. Durch die grundsätzliche Änderung beim Baujahr und bei den Wohnungsgrößen ist eine neue Einstufung vorzunehmen.**

1. Wohnlagen

Im Mietspiegel sind drei Lagekategorien (mit Nachteilen, Durchschnitt und mit Vorteilen) ausgewiesen. Bei der Beurteilung einer Wohnanlage sollte zunächst nach dem häufigsten Fall „Durchschnitt“ ausgegangen werden. Anschließend sind die Lage aufwertenden oder abwertenden Faktoren zu berücksichtigen, die weitere Auswirkungen auf den Mietpreis haben. Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen. Ein Nachteil ist anzunehmen, wenn die Zahl der Nachteile die Zahl der Lagevorteile um mindestens 2 übertrifft. Dies trifft auch für Vorteile zu.

Nachteile sind beispielsweise: sehr dichte Bebauung, keine Grünanlagen, Hochhaus, starke Verkehrs- oder Lärmbelästigung, Industriegebiet,

Vorteile sind beispielsweise: zentrale Lage, hoher Erholungswert, Grünanlagen, offene durchgrünte Bebauung, keine Verkehrsbelastung.

2. Wohnungsgrößen:

Die im Mietspiegel angegebenen Werte gelten für Wohnungen ab 30 - 40 qm, von 40 - 50 qm, von 50 - 60 qm, von 60 - 70 qm und ab 70 qm Wohnfläche. Die Wohnungsgröße wird nach der geltenden Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Installationsaufwand für Bad, Küche Heizung ist verhältnismäßig groß. Die Verteilung dieser Kosten auf die Wohnfläche ergibt bei großen Wohnungen verständlicherweise einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als große Wohnungen. Die Miete für Kleinwohnungen unter 30 qm Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen.

3. Ausstattung:

a) Sehr einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Dunkle Wohnung mit Einzelöfen, ohne Bodenbelag, schwache Elektroinstallation.

b) Einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-, Parkett- oder Laminatfußböden sowie ohne Doppelfenster, Küche und Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz, Einzelöfen.

c) Mittlere Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung; Küche und/oder Bad (Dusche) sind gekachelte; die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz.

d) Gute Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, hochwertige Sanitärausstattung, Teppich- und/oder Parkett-/Laminatfußböden, Küche und Bad (Dusche) sind gekachelte; die Versorgungsleitungen liegen unter Putz; Doppelfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum, Wärmeschutzverglasung, Balkon/Terrasse.

e) Sehr gute Ausstattung ist beispielsweise:

Helle Wohnung, zusätzlich zur Zentralheizung Fußbodenheizung, hochwertigste Bodenbeläge, hochwertige Sanitärausstattung, Wärmeschutzverglasung, Balkon oder Gartenteil.

VII. Anwendung des Mietspiegels

Die im Mietspiegel festgehaltenen Werte haben jeweils einen oberen und unteren Satz. In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in den entsprechenden Gruppen aus.

VIII. Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- a) Haus und Grund Ludwigsburg e.V.
Hospitalstraße 9, 71634 Ludwigsburg
Telefon: 07141/925-899, Telefax: 07141/925-726
- b) Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
Asperger Straße 19, 71637 Ludwigsburg
Telefon: 07141/928071, Telefax: 07141/920978
- c) Stadtverwaltung Remseck am Neckar - Wohnungsverwaltung
Postfach 11 63, 71680 Remseck am Neckar
Telefon: 07146/289-640, Telefax: 07146/289-698

Mail: wohnungsverwaltung@remseck.de