

Federführung: Fachgruppe Gebäudemanagement

Datum: 29.11.2021

Verfasser/in: Uwe Müller

Az:

Vorgang:

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	07.12.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	14.12.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Remseck am Neckar ab dem 01.01.2022

Beschlussvorschlag:

Der neue Mietspiegel für Remseck am Neckar wird wie dargestellt beschlossen und kommt ab 01.01.2022 für das Stadtgebiet Remseck am Neckar zur Anwendung.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Mietspiegel für die Stadt Remseck am Neckar wurde erstmalig im Jahre 2004 erstellt, gültig ab 01.01.2005. Als Kalkulationsgrundlage zog man damals den Mietspiegel der Stadt Stuttgart heran.

Auf Grund der Nähe zur Stadt Ludwigsburg und der ähnlichen Flächenstruktur wurde die Fortschreibung des Mietspiegels ab 01.01.2010 auf Grundlage des Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg vorgenommen.

Ab dem Jahre 2018 wurde für den Landkreis Ludwigsburg in Zusammenarbeit mit den Verbänden – DMB Mieterbund Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V. und – Haus und Grund Region Ludwigsburg e.V. ein gemeinschaftliches Projekt für die Erstellung von Mietspiegeln für alle Städte und Gemeinden im Kreis Ludwigsburg aufgelegt. Seit diesem Zeitpunkt wird der Mietspiegel der Stadt Remseck am Neckar auf dieser Grundlage fortgeschrieben.

Der Gültigkeitszeitraum des bisherigen Mietspiegels für Remseck am Neckar endet zum 31.12.2021.

Als Grundlage für die Fortschreibung des Remsecker Mietspiegels wurde nun wieder der aktualisierte Ludwigsburger Mietspiegel herangezogen.

In Zusammenarbeit mit dem Haus und Grund Region Ludwigsburg e.V. und dem DMB Mieterbund Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., unterstützt durch die Berechnungen des freiberuflichen tätigen Kommunalstatistikers Ulrich Stein, wurde der Mietspiegel für Remseck am Neckar gemäß beigefügter Anlage kalkuliert und berechnet. Das Mietniveau wurde im neuen Mietspiegel in Abstimmung mit den Verbänden um 2,8 % angehoben. Dies entspricht dem Anstieg des Verbraucherindex (Deutschland) zwischen Januar 2019 und Januar 2021.

Aufgrund der neuen Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar, wurde nun auch eine Umstellung der Zonierung vorgenommen.

Bisher wurde die Zonenaufteilung nach Stadtteilen vorgenommen. Da in der Bodenrichtwerttabelle allerdings in Aldingen unterschiedliche Werte aufgeführt sind und auch die Grundsteuer zukünftig auf Basis der Bodenrichtwertkarte erhoben werden soll, ist eine Umstellung der Zonierung nach der Bodenrichtwertkarte sinnvoll und wurde auch so vorgenommen. Somit werden die „Bewertungssysteme“ Grundsteuerhebesatz und Mietspiegelniveau auch in Zukunft miteinander korrespondieren.

Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 219/2021 Fortschreibung Mietspiegel Remseck 2022

Mietspiegel Remseck 2022

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

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: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m²

Wohnfläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016
25 – 29	10,87	10,56	10,76	11,19	11,68	12,29	12,75	13,30	13,91	14,81
30 – 34	9,90	9,63	9,81	10,21	10,65	11,21	11,66	12,12	12,72	13,51
35 – 39	9,23	8,96	9,14	9,52	9,92	10,48	10,90	11,35	11,89	12,61
40 – 44	8,79	8,54	8,71	9,07	9,45	9,94	10,32	10,76	11,27	12,01
45 – 49	8,46	8,21	8,39	8,73	9,10	9,57	9,93	10,37	10,85	11,55
50 – 54	8,12	7,88	8,05	8,38	8,73	9,19	9,55	9,96	10,42	11,12
55 – 59	7,93	7,69	7,84	8,17	8,51	8,97	9,31	9,72	10,17	10,86
60 – 69	7,74	7,50	7,65	7,97	8,32	8,76	9,10	9,51	9,94	10,62
70 – 80	7,47	7,26	7,40	7,72	8,04	8,48	8,83	9,23	9,67	10,35
80 – 89	7,49	7,28	7,42	7,74	8,07	8,51	8,84	9,26	9,70	10,38
90 – 119	7,56	7,32	7,46	7,77	8,12	8,55	8,91	9,31	9,76	10,44
120 – 149	7,56	7,34	7,48	7,80	8,14	8,58	8,93	9,34	9,79	10,49

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.

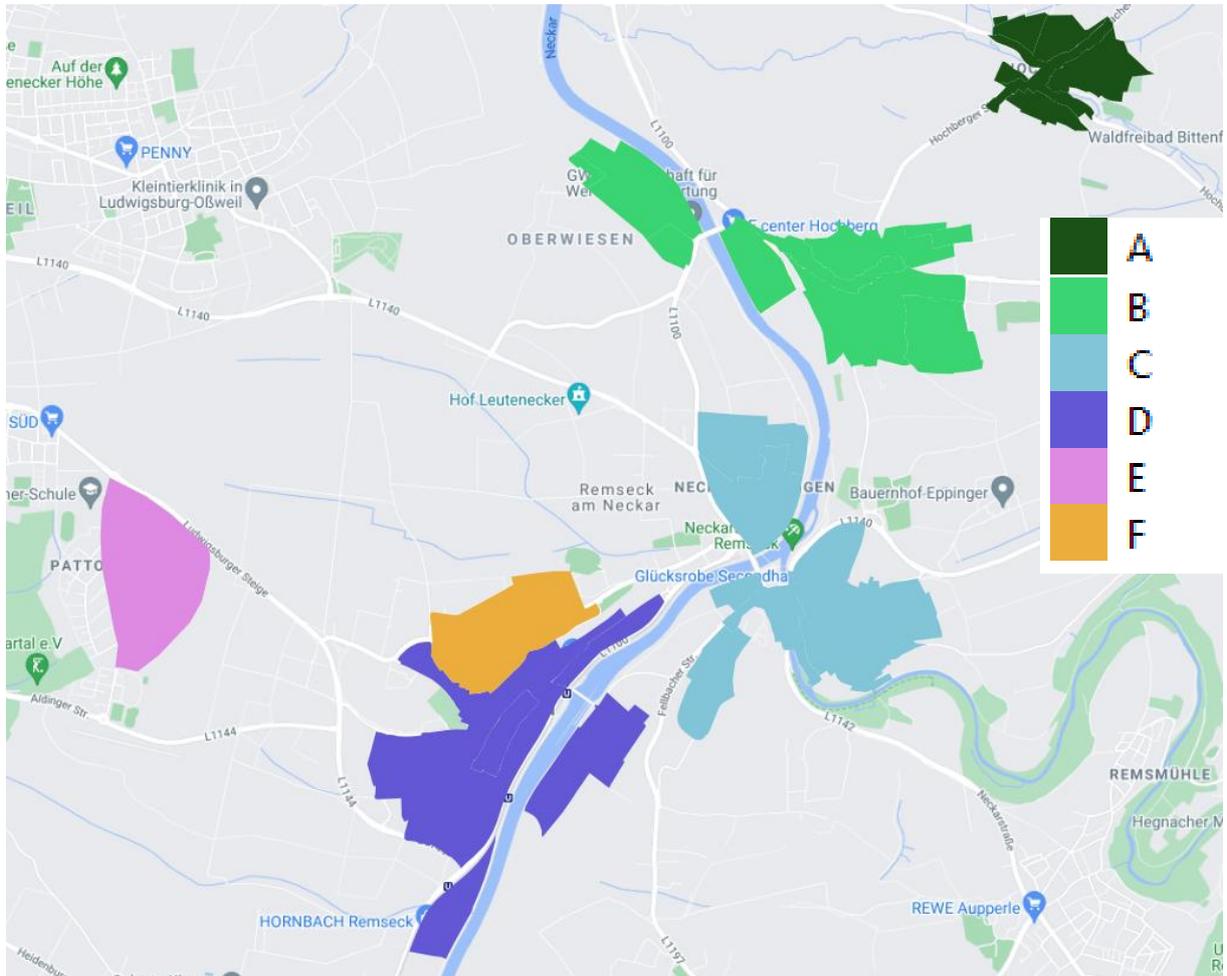
Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ 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

Ausstattungsmerkmale	Punkte	Übertrag
Sanitärausstattung:		
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	-7	
zweites Bad / Gästebad vorhanden	2	
einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator)	-2	
hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Geflieste Wände und Böden, Waschbecken, Dusche / Badewanne, gute Entlüftung (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage), plus mindestens 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/ Strukturheizkörper, vom Bad getrennte Toilette	4	
Bodenbelag:		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die vor 2009 verlegt wurden	-5	
überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Naturstein, Parkett)	2	
Heizung:		
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	-7	
Fußbodenheizung	3	

Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	-6	
Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	-2	
Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen sichtbar auf Putz	-3	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	-3	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	-2	
überwiegend Einfachverglasung oder Verbundfenster (aufklappbare Doppelfenster)	-1	
die Wohnung weist einen nachteiligen Grundriss auf (z.B. nur durch andere Zimmer aber nicht den Flur erreichbare Wohnräume)	-1	
der Wohnung zugewiesene Garage/ zugewiesener Stellplatz	2	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	3	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	3	
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	4	
Modernisierungen		
Erneuerung des überwiegenden Teils der Fußböden 2009 oder später	1	
Erneuerung des überwiegenden Teils der Innentüren 2009 oder später	1	
zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	1	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert	1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand 1996 oder später	2	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke 1996 oder später	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke 1996 oder später	1	
Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) 2009 oder später ausgetauscht	1	
nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1996 oder später	1	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2009 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.)	1	
Gebiet / Wohnlage (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite [X] und das Straßenverzeichnis auf Seite [Y])		
die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)	-2	
die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrsstraße (starke Verkehrsbelastung)	-6	
Zone A	0	
Zone B	6	
Zone C	8	
Zone D	13	
Zone E	14	
Zone F	17	
Zone X (Wohnung liegt außerhalb der Mietspiegelzonen, Mietspiegel ist nicht anwendbar)		
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei <input type="text"/> eintragen)		<input type="text"/>

Zonierung (Arbeitskarte)



Rechenschema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:		
Wohnfläche der Wohnung:	<input type="text"/>	m ²
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>	
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.		
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input type="text"/>	€/ m ² ← <input type="text" value="A"/>
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:	<input type="text"/>	Punkte ← <input type="text" value="B"/>
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input type="text"/>	← <input type="text" value="C"/>
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:		
Berechnen Sie: <input type="text" value="A"/> x <input type="text" value="C"/> / 100	<input type="text"/>	€/ m ² ← <input type="text" value="D"/>
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 0,89	<input type="text"/>	€/ m ² ← <input type="text" value="E"/>
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 1,11	<input type="text"/>	€/ m ² ← <input type="text" value="F"/>
Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):		
<input type="text"/> <input type="text" value="E"/>	<input type="text"/> <input type="text" value="D"/>	<input type="text"/> <input type="text" value="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 type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze