

**Sitzungsvorlage DS 2017/301**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Martin Kilb  
Nadine Eisele  
(Stand: 17.10.2017)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Verwaltungs- und Wirtschaftsaus-  
schuss**

nicht öffentlich am 06.11.2017

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 07.11.2017

**Gemeinderat**

öffentlich am 13.11.2017

**Qualifizierung des Mietspiegels 2017 für Ravensburg**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorliegende Mietspiegel 2017 für Ravensburg wird gemäß § 558 d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und ist ab dem 01.12.2017 gültig.
2. Der Mietspiegel wird kostenfrei auf der Homepage der Stadt Ravensburg zur Verfügung gestellt.

## **Sachverhalt:**

2013 wurde erstmals ein qualifizierter Mietspiegel für Ravensburg erstellt. Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen. Der Mietspiegel für Ravensburg wurde daher zum 01.05.2015 fortgeschrieben und jetzt neu erstellt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.03.2016 wurde die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beschlossen. Mit der Erstellung des Mietspiegels wurde das EMA-Institut aus Regensburg beauftragt.

In einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Weingarten und den Gemeinden Baienfurt, Berg und Kißlegg sowie den Interessenverbänden der Vermieter und Mieter erfolgte ein gemeinsamer Arbeitskreis zur Vorgehensweise und Erstellung der Erhebungsbögen und gemeinsame Interviewerschulungen mit den beteiligten Kommunen. Für jede Kommune wurde jedoch ein eigener Mietspiegel gefertigt.

Als Servicedienstleistung der Stadt Ravensburg bietet er Mietern und Vermietern gleichermaßen einen aktuellen und transparenten Überblick über das Mietniveau im frei finanzierten Wohnungsbestand. Anhand von Werten über Größe, Baujahr, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung kann ohne größeren Aufwand der Mietpreis pro Quadratmeter ausgerechnet werden. Die durchschnittliche Nettomiete gegenüber der Fortschreibung im Jahr 2015 entwickelte sich von 6,97 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,75 Euro/m<sup>2</sup>. Während bei der Fortschreibung in 2015 eine pauschale Erhöhung um 2,01% nach dem Lebenshaltungskostenindex erfolgte, haben sich die Werte bei der jetzigen wissenschaftlichen Erhebung je nach Baujahr und Wohnungsgröße unterschiedlich erhöht. Dieser absolute Mittelwert hat jedoch nur einen statistischen Wert. Eine konkrete Aussage über die Höhe eines individuellen Mietpreises kann erst nach Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale (Wohnungsausstattung, Modernisierungen, Wohnlage, Stadtteil) getroffen werden.

Die Datenerhebung wurde von Ende Februar bis Ende April 2017 durchgeführt. Insgesamt lagen nach Ablauf dieses Zeitraums rund 1.000 verwertbare Datensätze vor. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Nach Abschluss der Datenauswertung durch das EMA-Institut liegt nun ein neuer Mietspiegel für Ravensburg vor (siehe Anlage).

## **Kosten und Finanzierung:**

Die Erstellung eines Mietspiegels verursacht nicht unerhebliche Kosten. Deshalb wurde die Verwaltung von den Gremien beauftragt, Sponsoren zur Kostenbeteiligung zu gewinnen. Insgesamt beteiligten sich sieben Sponsoren an der Erstellung des Mietspiegels. Die Höhe der Sponsorengelder belaufen sich auf 18.500 €. Sechs der sieben Sponsoren erhalten eine Werbeanzeige im Mietspiegel. Ein Sponsor wird lediglich namentlich mit Logo erwähnt.

Die Kosten für die Erstellung, Datenauswertung, und Gestaltung belaufen sich brutto auf ca. 56.000 €. Nach Abzug der Sponsorengelder verbleibt ein Betrag von ca. 38.000 €. Die Kosten werden auf der Finanzposition 1.6010.6010.000 abgebildet und im Rahmen der Gesamtdeckung im Budget 1.6010 finanziert.

Der Mietspiegel soll kostenlos auf der Homepage der Stadt Ravensburg zum Download angeboten werden. Außerdem wird ein Onlinerechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete online ausgerechnet werden kann. Für Personen, die keinen Internetzugang haben, kann der Mietspiegel bei den Bürgerämtern und Ortschaften gegen eine Gebühr von 7,50 € nach Ziffer 20.2 der Verwaltungsgebührenordnung ausgedruckt werden.

**Anlagen:**

Mietspiegel 2017