

**Sitzungsvorlage 2022/046**

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Nadine Eisele

Stand: 11.01.2022

Beteiligung:

Az.

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	07.02.2022	öffentlich
Ortschaftsrat Eschach	08.02.2022	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	08.02.2022	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	08.02.2022	öffentlich
Gemeinderat	21.02.2022	öffentlich

**Qualifizierung des Mietspiegels 2022 für Ravensburg**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorliegende Mietspiegel 2022 für Ravensburg wird gemäß § 558 d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und ist ab dem 01.03.2022 gültig.
2. Der Mietspiegel wird kostenfrei auf der Homepage der Stadt Ravensburg erhältlich sein.

## **Sachverhalt:**

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der Mietspiegel wurde zum 01.12.2019 fortgeschrieben und ist somit für 2022 neu zu erstellen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.10.2020 wurde die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beschlossen und das ALP-Institut aus Hamburg beauftragt für die Kommunen Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidnt und Berg gemeinsam den Mietspiegel zu erstellen. Für jede beteiligte Kommune wird ein eigener Mietpreisspiegel erstellt.

Die Datenerhebung wurde von August bis Oktober 2021 durchgeführt. Insgesamt lagen nach Ablauf dieses Zeitraums rund 1.100 verwertbare Datensätze vor. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode berechnet. Nach Abschluss der Datenauswertung durch das ALP-Institut liegt nun ein neuer Mietspiegel für Ravensburg vor (siehe Anlage).

Als Ergebnis lässt sich festhalten:

Die durchschnittliche Preissteigerung bei der Nettobasismiete (Tabelle 1 Mietspiegel) gegenüber dem letzten nach dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Mietspiegel im Jahr 2019 liegt bei 13,96 Prozent. Somit steigt der Preis pro Quadratmeter von 7,95 € auf 9,06 € im Jahr 2022. 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.

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 Größte, Baujahr, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung kann ohne größeren Aufwand der Mietpreis pro Quadratmeter ausgerechnet werden.

Der Mietspiegel soll kostenlos auf der Homepage der Stadt Ravensburg mit einem Online-Rechner zur Verfügung gestellt werden.

## **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 sechs Sponsoren an der Erstellung des Mietspiegels. Die Höhe der Sponsorengelder belaufen sich auf 15.500 €. Fünf der sechs Sponsoren erhalten eine Werbeanzeige im Mietspiegel. Ein Sponsor wird lediglich namentlich mit Logo erwähnt.

Zudem konnten für die Erstellung Fördergelder vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Höhe von 26.201,18 € für alle beteiligten Gemeinden generiert werden. Hiervon erhält die Stadt Ravensburg einen Förderbetrag in Höhe von 14.189,64 €.

Die Kosten für die Erstellung, Datenauswertung, und Gestaltung belaufen sich brutto auf ca. 25.692,65 €. Nach Abzug der Förderung und der Sponsorengelder verbleibt bei der Stadt Ravensburg ein Betrag von ca. -3.996,99 €

Der Mietspiegel soll kostenlos auf der Homepage der Stadt Ravensburg mit einem Online-rechner zur Verfügung gestellt werden. Der Onlinerechner war bisher nur für die Stadt Ravensburg sowie für die Sponsoren zugänglich.

<b>Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)</b>	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	25.692,65 €
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
Kostenstelle (10-stellig)	522000065
Bezeichnung Kostenstelle	Wohnungsbauförderung, Wohnungsversorgung
Seite im Haushaltsplan	
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	55.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711100 Aufwendung für Planungen und Konzepte
Planansatz ordentlicher Ertrag	18.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	34614200 Sponsoringerträge
Planansatz ordentlicher Ertrag	21.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	31410000 Zuweisungen und Zuschüsse vom Land

**Anlage/n:**

Mietspiegel 2022