

Sitzungsvorlage DS 2013/118

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
Iris Kempner
(Stand: **25.03.2013**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen:

Verwaltungs- und Kulturausschuss

nicht öffentlich am 08.04.2013

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 09.04.2013

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 09.04.2013

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 09.04.2013

Gemeinderat

öffentlich am 22.04.2013

Qualifizierung des Mietspiegels 2013 für Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Mietspiegel 2013 für Ravensburg wird gemäß § 558 d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und ist ab dem 01.05.2013 gültig.
2. Der gedruckte Mietspiegel wird gegen eine Schutzgebühr von 10,00 € verkauft.

Sachverhalt:

1. Projektbeschreibung

Mit der Ausgabe 2013 erscheint erstmals ein qualifizierter Mietspiegel für Ravensburg.

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.

Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde.

Mit dem bisherigen Mietspiegel 2009 war bei Beobachtung des Wohnungsmarktes keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Er basierte auf keiner repräsentativen Datenerhebung, da bei der Erstellung nur die Daten der Interessenverbände eingeflossen sind. Zudem konnten einige Wohnwertfaktoren nicht oder nicht genügend abgeleitet werden, wie z. B. energetische Sanierungen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.2012 wurde die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beschlossen und das EMA-Institut aus Regensburg beauftragt.

Die Datenerhebung wurde von Anfang Oktober bis Ende November 2012 durchgeführt. Insgesamt lagen nach Ablauf dieses Zeitraums rund 800 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).

Der Mietspiegel ist nach erfolgreicher Qualifizierung durch den Gemeinderat ab Mai 2013 bei der Stadt Ravensburg erhältlich.

2. 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 14.000 €. Alle beteiligten Sponsoren erhalten eine Werbeanzeige im Mietspiegel und waren am Arbeitskreis, der die Mietspiegelerstellung begleitete, beteiligt.

Die Kosten für die Erstellung, Datenauswertung, Gestaltung und Druck belaufen sich brutto auf ca. 60.000 €. Nach Abzug der Sponsorengelder verbleibt ein Betrag von ca. 46.000 € für eine Laufzeit von vier Jahren bei der Stadt. Die Finanzierung ist durch Einsparungen im laufenden Haushalt im UA 6010 in den Haushaltsjahren 2012/2013 abgedeckt.

Der Mietspiegel soll gegen eine Schutzgebühr von 10,00 € im Amt für Architektur und Gebäudemanagement verkauft werden. Darüber hinaus ist eine kostenlose Einsichtnahme möglich. Allen Sponsoren (bestehend aus Mieterverein und diversen Wohnbaugesellschaften) sowie der Stadt Ravensburg wird ein Onlinemietspiegel eingerichtet, mit dessen Hilfe direkt am PC der jeweilige Mietpreis für eine Wohnung berechnet werden kann.

3. Auswertung

Ein direkter Vergleich zwischen dem Mietspiegel 2009 und des nun vorliegenden Mietspiegels 2012 ist aufgrund der differenzierteren Wohnwertmerkmale nicht möglich.

Gab es bisher nur vier Unterscheidungsmöglichkeiten der Wohnungsgröße, ist jetzt eine wesentlich detailliertere Untergliederung nach Quadratmetern möglich. Auch die Baujahreseingruppierung wurde erweitert.

Das Kriterium "Wohnart" gibt es in seiner bisherigen Form nicht mehr. Es wurde durch das Merkmal "Wohnungs- und Gebäudeausstattung" ersetzt. Die Ausstattung der Wohnung erhält nun wesentlich mehr Bedeutung (Böden, Fenster, Balkon etc.) als der bisherige Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Wohnblock).

Gab es im Mietspiegel 2009 Abschläge für fehlende Modernisierungen, gibt es jetzt Zuschläge für entsprechend durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Auch die bisherigen Ortszu- oder abschläge wurden ersetzt. Anhand der Wohnlage und die Zuordnung in entsprechende Stadtteile kann ein entsprechender Zu- oder Abschlag wesentlich genauer für eine einzelne Wohnung ermittelt werden.

Die durchschnittliche Nettomiete in Ravensburg, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt im neuen Mietspiegel 6,85 €/m². Dieser absolute Mittelwert hat aber lediglich einen statistischen Wert. Eine konkrete Aussage über die Höhe eines individuellen Mietpreises kann deshalb erst nach Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale getroffen werden.

Anlage:
Mietspiegel 2013