

Beratungsfolge	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## Anerkennung des Einfachen Mietspiegels 2020 für Leonberg

### Beschlussvorschlag:

1. Der einfache Mietspiegel 2020 für die Stadt Leonberg wird entsprechende der Anlage 1 anerkannt.
2. Der Mietspiegel tritt zum 01.12.2020 in Kraft

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Für den Haushaltsplan 2020 wurden von der Verwaltung Mittel für die Erstellung eines eigenen Mietspiegels angemeldet. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurde beschlossen, dass ein einfacher Mietspiegel ausreicht und die Mittel entsprechend reduziert.

Die Rechtsgrundlage für den einfachen Mietspiegel ist § 558c BGB. Demnach ist ein Mietspiegel „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“. Er soll alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Für das Stadtgebiet der Stadt Leonberg gelten die Regelungen zur „Mietpreisbremse“. Deshalb darf seit dem 04.06.2020 bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung des freien Wohnungsmarkts die vereinbarte Mietzahlung (netto, kalt) die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten. Ausgenommen sind erstmals vermietete oder vor der Vermietung umfassend modernisierte Wohnungen.

Der aktuell gültige Mietspiegel für Leonberg wurde im Jahr 2017 aufgestellt. Er wurde noch in Anlehnung an den Mietspiegel Fellbach, einer Stadt mit einem vergleichbaren Mietniveau wie in Leonberg, erstellt. Inzwischen hat die Stadt Fellbach einen eigenen qualifizierten Mietspiegel erstellt (herausgegeben 2019), der die örtlichen Besonderheiten in Leonberg nicht ausreichend widerspiegelt und somit nicht mehr übertragbar ist.

Für die Erstellung eines Mietspiegels wurden Mitte Juni Angebot eingeholt. Am 25.06.2020 wurde der Auftrag für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels vergeben.

Die Preisstruktur im neuen einfachen Mietspiegel wurde mithilfe von Angaben zu Fläche, Baujahr und Lage (Adresskoordinaten) und Kaltmieten in Mietinseraten statistisch abgesichert. Das heißt, dass (relative) Preisunterschiede von Wohnungen hinsichtlich Fläche, Baujahr und der Wohngebiet aus den in Inseraten eingetragenen Kaltmieten abgeleitet sind. Das (absolute) Preisniveau im Mietspiegel wurde mithilfe von Vergleichen mit qualifizierten Mietspiegeln in der Region Stuttgart in der Mietspiegelbeteiligung diskutiert und festgelegt. Der Preiseinfluss der Ausstattung und der Wohnlage ist bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über ein Punktesystem berücksichtigt. Anhand einer Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben.

Mit Blick auf die Grundsteuerreform war es wichtig, dass die Zonierung im Mietspiegel auf den Gebietsabgrenzungen der Bodenrichtwertkarte beruht. So wird gesichert, dass die Bewertungssysteme miteinander korrespondieren. Für die Errechnung des Lageeffekts wurden als Merkmale der Stadtteil, die vom Gutachterausschuss festgestellte erhöhte Wertigkeit eines Gebiets innerhalb eines Stadtteils und die Nutzung des Gebiets (Wohngebiet / Gewerbegebiet) berücksichtigt. Für die so abgegrenzten Gebiete wurden dann die Preisunterschiede gemäß den Wohnungsinseraten festgestellt.

Der Mietspiegel Leonberg ist so aufgebaut, dass im Bepunktungssystem nur Zuschläge möglich sind. Das heißt, dass die im Mietspiegel enthaltenen "Basismieten" dem Preisniveau in der günstigsten Zone entsprechen.

Das durchschnittliche Mietspiegelpreisniveau für Wohnungen zwischen 35 und 160qm kann auf 8,80 Euro/qm taxiert werden. Die Preisniveauänderung gegenüber dem Mietspiegel 2017 auf etwa 8%.

Der neue Mietspiegel wurde den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter, sowie einem Vertreter aus dem Gutachterausschuss vorgestellt und mit diesen diskutiert. Hinsichtlich Differenzierung von Ausstattungsmerkmalen wurden noch verschiedene Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, sodass letztendlich Einvernehmen erzielt werden konnte. Abschließend haben beide Seiten dem so entstandenen Mietspiegel zugestimmt.

Der Mietspiegel steht künftig als Online-Version, als Kurzversion im pdf-Format zum Download und als Broschüre zur Verfügung.

## **Anlage/n**

- 1 Mietspiegel\_Leonberg\_2020\_Kurzfassung (öffentlich)

# Mietspiegel Leonberg

## 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.

## Table 1: Basic rent

The basic rent is taken from the following table and later entered in the calculation scheme under **A**. Selected is the table field, in which in the row title the living area category suitable for the apartment and in the column header the construction year category suitable for the apartment stands.

**Table 1.1: Monthly basic net rent in dependence of living area and construction year Euro/m<sup>2</sup> (construction years up to 2010)**

Living area	up to 1981	1982 up to 1990	1991 up to 1998	1999 up to 2002	2003 up to 2006	2007 up to 2010
30 up to 31	9,40	9,47	9,71	9,96	10,16	10,39
31 up to 32	9,12	9,19	9,43	9,68	9,88	10,11
32 up to 33	8,88	8,94	9,18	9,44	9,63	9,87
33 up to 34	8,68	8,74	8,98	9,24	9,43	9,67
34 up to 35	8,53	8,60	8,84	9,09	9,28	9,52
35 up to 38	8,35	8,42	8,65	8,91	9,10	9,34
38 up to 41	8,17	8,24	8,48	8,73	8,92	9,16
41 up to 44	7,99	8,06	8,30	8,55	8,75	8,98
44 up to 47	7,88	7,94	8,18	8,44	8,63	8,87
47 up to 50	7,80	7,86	8,10	8,35	8,55	8,78
50 up to 53	7,71	7,78	8,02	8,27	8,47	8,70
53 up to 56	7,63	7,70	7,94	8,19	8,39	8,62
56 up to 60	7,56	7,63	7,87	8,12	8,31	8,55
60 up to 65	7,48	7,55	7,79	8,04	8,24	8,47
65 up to 70	7,42	7,49	7,73	7,98	8,18	8,41
70 up to 80	7,38	7,44	7,68	7,94	8,13	8,36
80 up to 100	7,31	7,38	7,62	7,87	8,06	8,30
100 up to 160	7,30	7,37	7,61	7,86	8,06	8,29

**Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre ab 2010)**

Wohnfläche	2011 bis 2014	2015 bis 2016	2017 bis 2018	2019	2020
30 bis unter 31	10,69	10,96	11,17	11,32	11,43
31 bis unter 32	10,41	10,68	10,89	11,04	11,15
32 bis unter 33	10,17	10,44	10,64	10,80	10,90
33 bis unter 34	9,97	10,24	10,44	10,60	10,70
34 bis unter 35	9,82	10,09	10,29	10,45	10,56
35 bis unter 38	9,64	9,91	10,11	10,27	10,38
38 bis unter 41	9,46	9,73	9,93	10,09	10,20
41 bis unter 44	9,28	9,55	9,76	9,92	10,02
44 bis unter 47	9,17	9,44	9,64	9,80	9,90
47 bis unter 50	9,08	9,35	9,56	9,72	9,82
50 bis unter 53	9,00	9,27	9,48	9,63	9,74
53 bis unter 56	8,92	9,19	9,40	9,56	9,66
56 bis unter 60	8,85	9,12	9,32	9,48	9,59
60 bis unter 65	8,77	9,04	9,25	9,40	9,51
65 bis unter 70	8,71	8,98	9,19	9,34	9,45
70 bis unter 80	8,66	8,93	9,14	9,30	9,40
80 bis unter 100	8,60	8,87	9,07	9,23	9,34
100 bis unter 160	8,59	8,86	9,07	9,22	9,33

## 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 mietenkende 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*

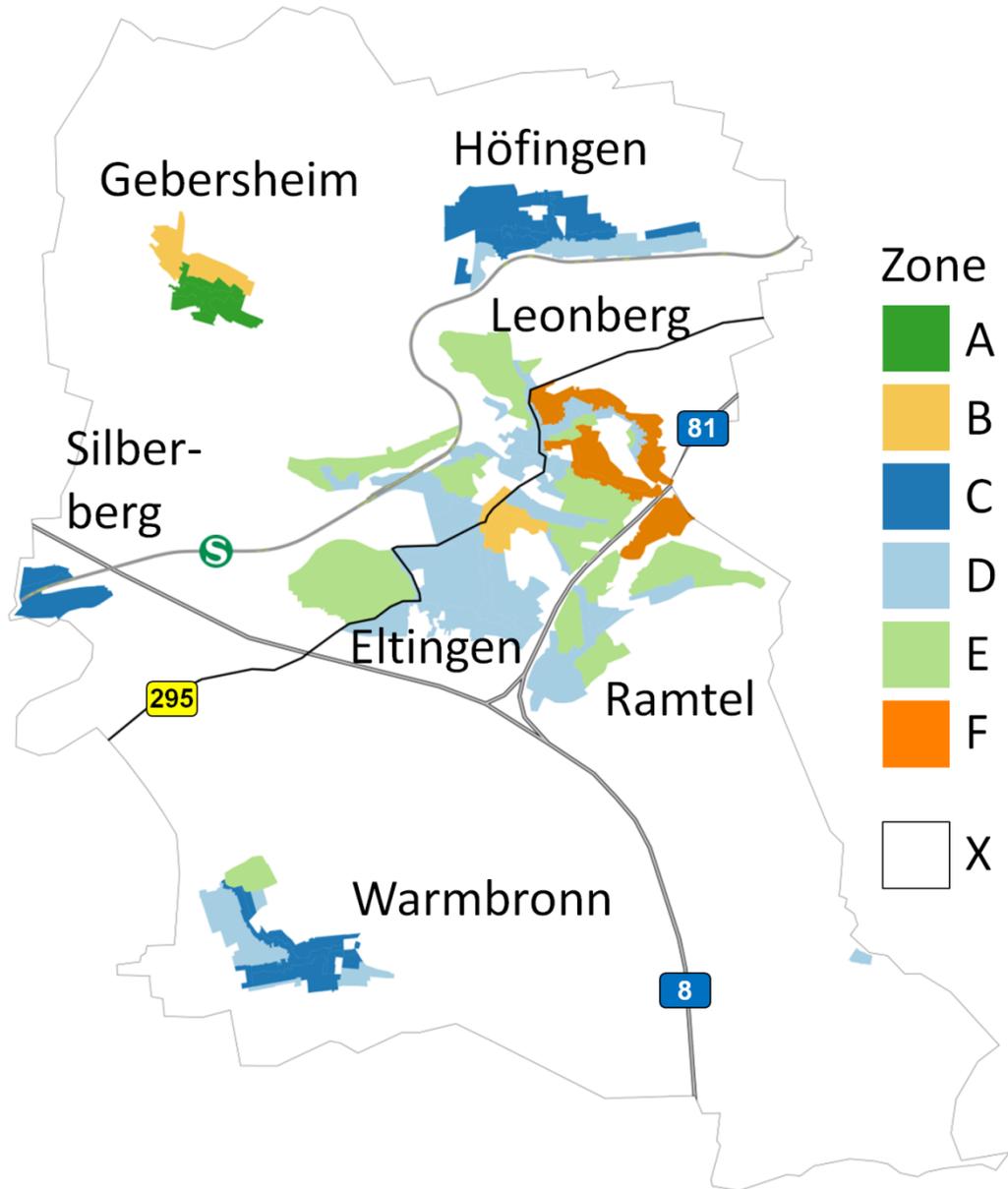
	Punkte			
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt	-3			
Elektrospeicherheizung	-3			
Etagenheizung	0			
Zentralheizung	0			
Fußbodenheizung	2			
<b>Überwiegender Bodenbelag</b>				
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	-2			
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	0			
Laminat	2			
Parkett, Natursteinboden, Vinyl	3			
Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt	-2			
<b>Sanitärausstattung</b>				
Einfache Sanitärausstattung	-2			
Standardausstattung	0			
Gehobene Sanitärausstattung	2			
Gästebad/zweites Bad	2			
<p>Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li> <li>• 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li> <li>• 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li> </ul> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Badewanne  <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche  <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken                      (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)  <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie)  <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)                 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Urinal  <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer  <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad  <input type="checkbox"/> Fenster oder wirksame Entlüftung  <input type="checkbox"/> gefliester Fußboden  <input type="checkbox"/> geflieste Wände im Nassbereich                      (mindestens türhoch)                 </td> </tr> </table> <p>Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.</p>			<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden) <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie) <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/> Urinal <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Fenster oder wirksame Entlüftung <input type="checkbox"/> gefliester Fußboden <input type="checkbox"/> geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden) <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie) <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/> Urinal <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Fenster oder wirksame Entlüftung <input type="checkbox"/> gefliester Fußboden <input type="checkbox"/> geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)			

<b>Küchenraum</b>		
Kochnische	-3	
Offene Küche, die mit Fliesen oder anderweitig hochwertigem Bodenbelag ausgelegt ist	3	
Sonstige Küchenräume	0	
<b>Sonstige Merkmale</b>		
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	-8	
Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar(Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	-2	
Keine Gegensprechanlage	-1	
Waschküche im Gebäude	1	
Aufzug im Gebäude	2	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	2	
Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	2	
Gästebad / zweites Bad in der Wohnung	2	
Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	5	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	7	
<b>Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung</b>		
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später*	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2009 oder später***	1	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	2	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert***	2	
Fußboden wurde 2009 oder später verlegt***	1	
<b>Verkehrsbelastung</b>		
Keine / niedrige bis mittlere Verkehrsbelastung im Wohnumfeld	0	
Starke/sehr starke Verkehrsbelastung im Umfeld der Wohnung	-6	
<b>Gebiet</b> (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite [X] und das Straßenverzeichnis auf Seite [Y])		
<b>Zone A</b>	0	
<b>Zone B</b>	3	
<b>Zone C</b>	6	
<b>Zone D</b>	10	
<b>Zone E</b>	13	
<b>Zone F</b>	16	
<b>Zone X (Wohnung liegt außerhalb der Mietspiegelzonen, Mietspiegel ist nicht anwendbar)</b>	.	
<b>Gesamtpunktzahl</b> (bitte in das Rechenschema bei <b>B</b> eintragen)		

\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

\*\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2008 möglich.



## Rechenschema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>		
<b>Schritt 1:</b> Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.			
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup>	← <input type="text" value="A"/>
<b>Schritt 2:</b> 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"/>
<b>Schritt 3:</b> Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:			
Berechnen Sie: $A \times C / 100$	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup>	← <input type="text" value="D"/>
<b>Schritt 4:</b> Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:			
<i>Spannen-Untergrenze</i>			
Berechnen Sie: $D \times 0,87$	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup>	← <input type="text" value="E"/>
<i>Spannen-Obergrenze</i>			
Berechnen Sie: $D \times 1,13$	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup>	← <input type="text" value="F"/>
<b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>			
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> (netto, kalt):			
<input type="text" value="E"/>	<input type="text" value="D"/>	<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	