



**Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage**

**Beratungsgremium:**

**Gemeinderat**

**Sitzung am**

**30.07.2019**

**Vorlagen Nr.**

**79 /2019**

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:**

**Bauamt**

**Beratungsgegenstand:**

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Langenau und der Gemeinde Dornstadt

**Beschlussantrag:**

1. Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zum Eingang einer Kooperation mit der Stadt Langenau und der Gemeinde Dornstadt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.
2. Die Verwaltung beantragt die Beauftragung des Ema-Instituts zur „Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2019 für Langenau, Blaustein u. Dornstadt“ auf Basis des Angebots vom 12.04.2019
3. Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 19.448 € bei der Haushaltstelle 1.6000.6500, Geschäftsausgaben Bauverwaltung; Deckung durch Haushaltstelle 1.6100.6200, sächlicher Aufwand u. Bauleitplanung.



**Thomas Kayser  
Bürgermeister**

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (Einstimmig/ Mehrheitlich)
-	-	-	-	-

## II. Sachvortrag

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs.1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde anerkannt wurde. Im Abstand von 2 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen. Der qualifizierte Mietspiegel stellt ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für Vermieter und Mieter dar, insbesondere bezüglich der Frage der Mieterhöhungen. Durch die Erhebung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen wird die notwendige Neutralität gewährleistet.

Der Antrag zur „Förderung von Kooperationsprojekten für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Jahr 2019“ wird durch die Gemeinde Langenau gestellt.

### Voraussetzungen der Förderung:

1. Eine Förderung ist möglich, wenn mindestens 2 Gemeinden eine Kooperation schließen.
2. Die kooperierenden Gemeinden müssen mindestens zusammen eine Einwohnerzahl von 10.000 Einwohnern haben.
3. Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf der Auftrag an einen externen Dienstleister zur Erhebung der erforderlichen Daten noch **nicht** vergeben worden sein. Um eine Förderschädlichkeit zu vermeiden, muss das Angebot vor Vertragsschluss dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vorliegen.
4. Vorliegen eines Gemeinderatsbeschlusses aller beantragenden Kommunen.
5. Die Antragstellung muss bis 31.10.2019 erfolgen.
6. Die Förderung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

### Höhe der Förderung:

1. Die Förderung wird als **einmaliger Zuschuss** gewährt.
2. Es wird ein Festbetrag von 0,50 Euro pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden geleistet.
3. Höhe der Förderung: Einwohner der Stadt Blaustein zum 31.12.2019: 16.568  
 $16.702 \times 0,50 \text{ Euro / Einwohner} = 8.351 \text{ Euro}$

## Angebot Fa. EMA vom 12.4.2019:

### Leistungsumfang:

1. Jede Kommune erhält einen eigenen Mietspiegel. Die Stadt Blaustein erhält eine eigene Grundtabelle mit ihrem durchschnittlichen Mietniveau, das Zu-/Abschlagsystem für besondere Wohnungsmerkmale wird gemeinsam für alle drei kooperierenden Kommunen ermittelt.

2. <b>Kosten</b> (incl. MwSt.):	
Grundbetrag Erhebung EMA	3.570 Euro
Erhebungskosten	8.032 Euro
Konzept, Auswertung u. Mietspiegel	9.520 Euro
Gesamtkosten Mietspiegel:	<hr/> 21.122 Euro
Abzüglich 5% Nachlass: (bei mehr als 3 Kommunen)	20.066 Euro
Kosten für Online-Mietspiegel (Interaktives Berechnungsmodul im Internet)	1.666 Euro
Fortschreibung Mietspiegel nach 2 Jahren	2.975 Euro
Fortschreibung Online-Mietspiegel	595 Euro
Zusätzliche Arbeitssitzung Wissenschaftler 1 Tagessatz	1.487 Euro
Zusätzliche Arbeitssitzung nichtwissenschaftliches Personal 1 Tagessatz	893 Euro
Gesamtkosten	27.682 Euro
Abzüglich Förderkosten	8.234 Euro
 	<hr/>
<b>Eigenanteil der Stadt Blaustein:</b>	<b>19.448 Euro</b>

Die Kosten für den Online-Mietspiegel sind optional, Die Tagessätze für Wissenschaftler und nichtwissenschaftliches Personal werden notwendig, falls mehr als eine vorgesehene Arbeitssitzung vor Ort erforderlich ist.

### III. Finanzierung

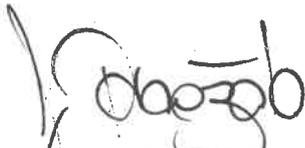
Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6000.6500	40.000 Euro	21.492 Euro	59.448 Euro	19.448 Euro

**Anmerkung zur Finanzierung: Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe von 19.448 Euro, Deckung durch Haushaltsstelle 1.6100.6200.**

**Externe Fachleute:** -

Marlene Dietl-Berchtold  
Bauamt  
FB 3.1 Bauen und Stadtentwicklung

**Beteiligte Ämter:**

  
Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

  
Josef Engel  
Amtsleiter  
Amt auswählen

**Anlagen:**

Angebot Fa. EMA zur „Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2019 für Langenau, Blaustein u. Dornstadt“.

---

**Aktualisiertes Angebot zur Erstellung  
eines qualifizierten Mietspiegels 2019  
für Langenau und benachbarte Kommunen  
wie etwa Blaustein, Dornstadt und Niederstotzingen**

---



**EMA-Institut für empirische Marktanalysen**  
Waltenhofen 2,  
93161 Sinzing  
Tel. 0941/380700, Fax: 0941/380720  
E-mail: [verwaltung@ema-institut.de](mailto:verwaltung@ema-institut.de)  
[www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

Sinzing, 12. April 2019

*L.S. v. 2019*

*o. G.*

*Samuel Heg*

## Inhaltsübersicht

---

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LEISTUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	LEISTUNGSUMFANG DES EMA-INSTITUTS	2
2.2	ERFORDERLICHE LEISTUNGEN DURCH DEN AUFTRAGGEBER	4
<b>3</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>4</b>
3.1	ANGEBOT 1: QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL	4
3.2	ANGEBOT 2: ONLINE-MIETSPIEGEL	5
3.3	ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANGEBOTEN	6
3.4	ZAHLUNGSMODALITÄTEN	7
3.5	KOSTENBEISPIEL FÜR MEHRERE KOMMUNEN	7
3.6	PREISNACHLASS	7
3.7	FÖRDERMÖGLICHKEIT DURCH DAS WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BW	8
3.8	FORTSCHREIBUNGSKOSTEN	8
<b>4</b>	<b>ZEITBEDARF</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>PROJEKTTEAM</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>REFERENZEN</b>	<b>10</b>
6.1	PROJEKTBEISPIELE DES EMA-INSTITUTS MIT BEZUG ZUR MIETSPIEGELTHEMATIK SEIT 2014	11
6.2	FACHBEITRÄGE ZUM THEMA MIETSPIEGEL VON PROJEKTTEAMMITGLIEDERN	13

## 1 Vorbemerkungen

---

Nachfolgend erhalten Sie ein Angebot des EMA-Instituts zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Langenau und Umgebung.

Das Angebot bezieht sich primär auf die Stadt Langenau (ca. 15.500 Einwohner) sowie benachbarte Kommunen wie die Stadt Blaustein (ca. 17.000 Einwohner), die Gemeinde Dornstadt (ca. 9.000 Einwohner) und die Gemeinden Niederstotzingen (ca. 5.000 Einwohner), Bernstadt oder Belmerstetten (jeweils ca. 2.500 Einwohner).

Die Durchführung der Datenerhebung kann auch im Verantwortungsbereich der einzelnen Auftraggeber (Kommunen) liegen und vom Angebot ausgeklammert werden. Es wird ein Angebot unterbreitet, das jeweils die Kosten für jede der sich beteiligenden Kommune wiedergibt und von der Einwohnerzahl der Kommune abhängig ist.

Als Methodik für die Erstellung des Mietspiegels wird das Regressionsverfahren angeboten. Dieses Verfahren wird vom EMA-Institut schon seit Anfang der 90er Jahre in vielen Städten erfolgreich angewandt und ist in der Fachliteratur publiziert worden (z.B. Aigner/Oberhofer/Schmidt: Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/1993, S. 16-21). Es zeichnet sich durch Detailliertheit, Differenziertheit und Genauigkeit bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten aus.

Das EMA-Institut bietet ebenfalls an, einen Online-Mietspiegel im Internet mit der Möglichkeit einer sofortigen interaktiven Vergleichsmietenberechnung für jede einzelne Kommune bereitzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell das Landeswirtschaftsministerium die kombinierte Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln mehrerer Kommunen finanziell fördert. Das EMA-Institut betreut derzeit 8 solcher Gemeinschaftsprojekte in Baden-Württemberg.

Das Angebot kann für die nächsten 3 Monate aufrechterhalten werden.

## 2 Leistungen

---

### 2.1 Leistungsumfang des EMA-Instituts

---

Im Fall einer Auftragserteilung wird grundsätzlich für jede der sich beteiligenden Kommunen ein kompletter Mietspiegel durch das EMA-Institut erarbeitet. Jede Kommune erhält eine eigene Grundtabelle mit ihrem durchschnittlichen Mietniveau, das Zu-/Abschlagssystem für besondere Wohnwertmerkmale wird jedoch gemeinsam ermittelt. Das EMA-Institut erstellt dabei in Absprache mit dem Auftraggeber das gesamte Untersuchungskonzept, führt ferner in

Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber die Stichprobenplanung, die Stichprobenziehung, die Fragebogenerstellung, die Datenübertragung und die Auswertung der erhobenen Daten durch und nimmt an einer Vor-Ort-Sitzung teil.

Auch die Erhebung der Daten wird normalerweise vom EMA-Institut durchgeführt, diese erfolgt entweder mit Erhebungsbeauftragten und persönlichem Interview oder alternativ per schriftlicher Befragung, kombiniert mit einer Online-Erhebung. Als Ergebnis kann jede Kommune einen ausgearbeiteten Mietspiegelentwurf auf der Basis von Nettokaltmieten erhalten. In einem getrennten Arbeitsbericht werden die einzelnen Arbeitsphasen, Methoden, Bearbeitungsschritte sowie Ergebnisse dargestellt.

Alle Arbeitsschritte und die Gestaltung des Mietspiegels erfolgen immer in enger Absprache mit dem Auftraggeber bzw. einer Expertenrunde (Arbeitskreis Mietspiegel).

#### **Eckdaten eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels:**

- Jede sich beteiligende Kommune erhält einen eigenen Mietspiegel
- Erstellung einer eigenen Basispreistabelle pro Kommune nach Wohnfläche und Baualter, Verwendung gleicher Zu-/Abschläge für das gesamte Untersuchungsgebiet
- Erforderlich: mind. 50 zufällige mietspiegelrelevante Datensätze pro kleiner Kommune bis 7.500 Einwohner (ausgefüllte Fragebögen), größere Kommunen müssen mehr Datensätze liefern (siehe unten)
- Vorteil: genaue kommunale Abbildung des Mietwohnungsmarktes, eigener Mietspiegel, bessere Reputation des Mietspiegels, da qualifiziert
- Nachteile: Teurere, etwas aufwändigere Erstellung, größerer Erhebungsaufwand
- Ergebnis: qualifizierter Mietspiegel

#### **Folgende einzelne Leistungseinheiten werden vom Angebot des EMA-Instituts abgedeckt:**

- Planung und Konzeptionierung des gesamten Mietspiegelprojekts
- Fragebogenerstellung und Kodierung der Fragen für die Übertragung auf elektronische Datenträger sowie Druck des Fragebogens
- Stichprobenplanung und Stichprobenziehung aus einer bereitgestellten Datenbasis
- Beratung oder Durchführung der Erhebungsaktion
- Erfassung der Daten auf elektronische Datenträger
- Inhaltliche Plausibilitätskontrollen des erhobenen Datenmaterials
- Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung (z.B. Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierungen, Bildung komplexer Variabler)
- Umrechnung auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)

- Ermittlung von Basismietwerten für durchschnittliche Wohnungstypen in Abhängigkeit von Größe und Baualter
- Berechnung eines Zu-/Abschlagsystems für weitere Wohnwertmerkmale
- Spannbreitenanalyse
- Erstellung eines Textentwurfes des Mietspiegels
- Erstellung eines Arbeitsberichts als Nachweis für die wissenschaftliche Vorgehensweise bei der Ermittlung der Mietspiegelwerte

## **2.2 Erforderliche Leistungen durch den Auftraggeber**

---

Zur Durchführung der genannten Arbeiten sind folgende Maßnahmen durch den Auftraggeber erforderlich:

- Organisation der gemeinsamen Besprechungstermine
- Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit
- Bereitstellung geeigneter Adressdaten (aus Einwohnermeldeliste, Grundsteuerdatei), Bereinigung von möglichst vielen nicht mietspiegelrelevanten Adressen
- Unterstützung bei der Datenerhebung für die Mietspiegelerstellung, z.B. bei der Rekrutierung von Interviewern, Einsammlung von Fragebögen von den Interviewern
- Übermittlung der erhobenen Fragebögen an das EMA-Institut

Auf Wunsch kann der Auftraggeber auch die Organisation der Datenerhebung in Eigenregie durchführen.

## **3 Kosten**

---

### **3.1 Angebot 1: Qualifizierter Mietspiegel**

---

Kosten pro Kommune für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bei unterschiedlichem Erhebungsumfang je nach Größe der Kommune ohne MWSt:

Städte / Gemeinden	Stichproben- umfang	Grundbetrag Er- hebung EMA	Erhebungs- kosten	Konzept + Auswer- tung + Mietspiegel	Gesamtkosten ohne MWSt.
	Mindestanzahl Fragebögen	(€)	(€)	(€)	(€)
bis 7.500 Einwohner	███	███	███	███	███
7.500 bis 12.500 Einw.	███	███	███	███	███
12.500 bis 20.000 Einw.	250	3.000,00	6.750,00	8.000,00	17.750,00

#### Anmerkung zu den Erhebungskosten

Sofern eine Kommune die Organisation sowie die Finanzierung der Erhebung selbst übernehmen will, da z.B. Azubis oder Verwaltungsangestellte die Erhebungsarbeit leisten oder eine schriftliche Befragung in Eigenregie durchgeführt werden soll, wird vom EMA-Institut nur der fixe Grundbetrag der in obigen Tabellen in Spalte 3 angesetzten Erhebungskosten in Rechnung gestellt. Die Kosten der Spalte 4 (Interviewer-Erhebungskosten) kann also jede Kommune einsparen, wenn sie die Erhebung der Fragebögen selbst organisiert. Der fixe Grundbetrag (Spalte 3) beinhaltet die Bereitstellung von Erhebungsmaterialien, Betreuungsaufwand sowie Fragebogenerfassungskosten.

#### 3.2 Angebot 2: Online-Mietspiegel

Die Kosten für den Online-Mietspiegel, ein interaktives Berechnungsmodul im Internet, belaufen sich auf insgesamt:

Qualifizierter Mietspiegel (bis 7.500 Einwohner): ███ € zzgl. MWSt.

Qualifizierter Mietspiegel (7.500 bis 12.500 Einwohner): ███ € zzgl. MWSt.

Qualifizierter Mietspiegel (ab 12.500 Einwohner): 1.400 € zzgl. MWSt.

Um den Online-Mietspiegel auf der Homepage anbieten zu können, muss von der Kommune lediglich ein Link zu der bereitgestellten Internet-Adresse geschaltet werden. Diese Internet-Adresse wird dem Auftraggeber nach Fertigstellung des Online-Mietspiegels mitgeteilt.

### 3.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Angeboten

Unter die Spalte „Konzept und Auswertung“ fällt die Konzeptionierung des gesamten Projekts und die Teilnahme an einer Arbeitssitzung vor Ort mit den Auftraggebern bzw. dem Arbeitskreis „Mietspiegel“ sowie die Vor- und Nachbereitung der Sitzungen. Ferner versorgt das EMA-Institut Kommunen und Arbeitskreis mit Informationsmaterialien und Zwischenergebnissen, so dass die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit durch die Auftraggeber geleistet werden kann.

Werden mehr als die eine vorgesehene Arbeitssitzung vor Ort erforderlich, ist der Zeitaufwand inklusive Anfahrtskosten nach Tagessätzen zu begleichen, incl. Spesen und Reisekosten. Die Tagessätze des EMA-Instituts betragen (zzgl. MWSt.):

Wissenschaftler:	1.250,- Euro
Nichtwissenschaftliches Personal:	750,- Euro

Im Rahmen der Stichprobenziehung wird davon ausgegangen, dass Haushaltsadressen (über Einwohnermeldelisten, Grundsteuerdatei o.ä.) zur Verfügung gestellt werden können, die die Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe erlauben. Weiterhin wird in der Kalkulation eine Rücklaufquote von maximal 5 Prozent über der angesetzten Mindestanzahl auswertbarer Fragebögen pro Kommune (Spalte 2 in obigen Kostentabellen) zugrunde gelegt. Bei Rückläufen, die diese Grenze übersteigen, werden die Mehrkosten pro Datensatz in Höhe von 27,- € in Rechnung gestellt.

Beim EMA-Institut werden die Daten auf elektronische Datenträger übertragen. Die erfassten Daten werden dabei hinsichtlich Plausibilität und Übertragungsfehler überprüft.

Die Auswertung impliziert die Voranalyse der einzelnen Variablen und Wohnwertmerkmale, die Zusammenfassung einzelner Variabler zu komplexen Wohnwertmerkmalen und die statistische Auswertung der Daten und die Berechnung der Mietspiegelwerte sowie eines Zu-/Abschlagsystems von weiteren Einflussfaktoren auf den Mietpreis. Die Ausarbeitung des Mietspiegels umfasst auch die Bereitstellung einer vollständigen Textversion des Mietspiegels.

In einem Arbeitsbericht werden die gesamte Mietspiegelkonzeption, die Auswertungsergebnisse, die methodische Vorgehensweise und sonstige wichtige Details festgehalten und dokumentiert. Der Arbeitsbericht ist gleichzeitig der Nachweis für die wissenschaftliche Vorgehensweise bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels.

Bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise wird auf die Dokumentationen der Mietspiegelerstellungen a) des Bodenseekreises, b) von 17 Kommunen im Landkreis Ravensburg oder c) der Stadt Backnang und 4 Umlandgemeinden verwiesen, welche vom EMA-Institut erarbeitet wurden.

### 3.4 Zahlungsmodalitäten

Da die Mietspiegelerstellung für das EMA-Institut mit hohen laufenden Kosten verbunden ist, wäre das Honorar in zwei gleichen Teilzahlungen zu den folgenden Zeitpunkten zu leisten:

- mit Beginn der Datenerhebung
- nach Beendigung des Auftrags.

### 3.5 Kostenbeispiel für mehrere Kommunen

Würden die im nachfolgenden Beispiel genannten 4 Kommunen alle Leistungen an das EMA-Institut vergeben (ohne Online-Mietspiegel), würde sich folgendes Kostenbeispiel zzgl. MWSt. für einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel ergeben:

Städte / Gemeinden	Stichprobenumfang	Grundbetrag Erhebung EMA	Erhebungskosten	Konzept + Auswertung + Mietspiegel	Gesamtkosten ohne MWSt.
	Mindestanzahl Fragebögen	(€)	(€)	(€)	(€)
Langenau	250	3.000,00	6.750,00	8.000,00	17.750,00
Bibustein					
Dornstadt					
Niederstotzingen					
<b>Gesamtpreis</b>					

### 3.6 Preisnachlass

Ab einer Beteiligung von mindestens 3 Kommunen bei dieser kooperativen Mietspiegelerstellung gewährt das EMA-Institut einen Preisnachlass in Höhe von insgesamt 5 % auf den Gesamtpreis.

### 3.7 Fördermöglichkeit durch das Wirtschaftsministerium BW

---

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau von Baden-Württemberg fördert derzeit die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden in den Jahren 2018 und 2019.

Voraussetzungen:

- Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- Mindestens 2 Kommunen kooperieren zusammen
- Mindestens 10.000 Einwohner insgesamt sind betroffen
- Beantragung der Fördermittel bis Ende Oktober 2018 bzw. Ende Oktober 2019

Fördersumme: 0,50 Euro pro Einwohner oder maximal 50.000,- Euro

Die Einwohnerzahl der 4 für die Mietspiegelkooperation im obigen Beispiel vorgesehenen Kommunen beträgt ca. 46.000 Einwohner. Insofern könnte mit einer Fördersumme von rund 23.000,- Euro gerechnet werden.

### 3.8 Fortschreibungskosten

---

Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Dazu wird für eine Stadt in dieser Größenordnung eine Indexfortschreibung empfohlen. Die Kosten dazu liegen bei rund 2.500,- Euro insgesamt zzgl. MWSt. Die Kosten für die Fortschreibung des Online-Mietspiegels belaufen sich auf rund 500,- Euro zzgl. MWSt.

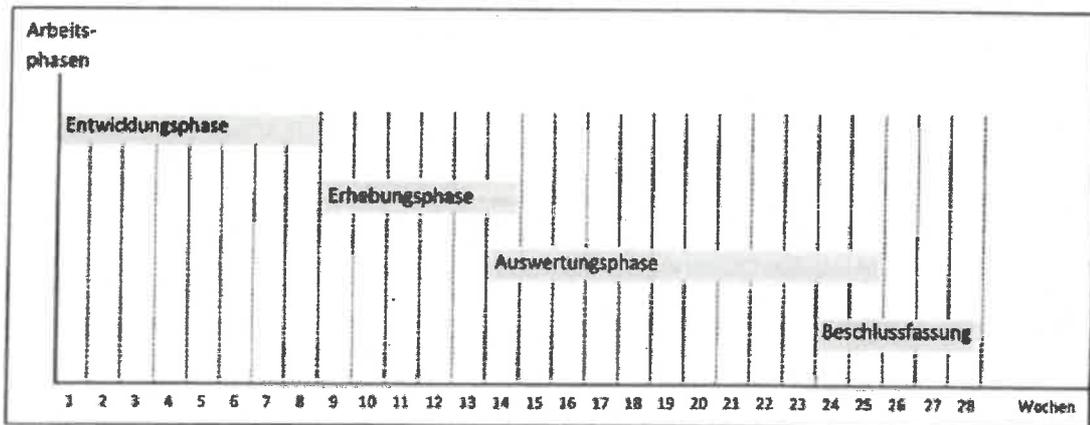
Ein qualifizierter Mietspiegel muss laut BGB nach 4 Jahren neu erstellt werden, um den Status „qualifiziert“ zu erhalten, wozu wiederum ein ähnlicher Kostenaufwand wie in diesem hier vorliegenden Angebot einzuplanen ist.

## 4 Zeitbedarf

Insgesamt werden bei der Erstellung eines Mietspiegels vier Hauptarbeitsphasen unterschieden. Aus Erfahrung kann dafür folgende Zeitrechnung zugrunde gelegt werden:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Entwicklungs- und Vorbereitungsphase: | ca. 8 Wochen   |
| 2. Erhebungsphase:                       | ca. 6-8 Wochen |
| 3. Auswertungsphase:                     | ca. 10 Wochen  |
| 4. Beschlussfassungsphase:               | ca. 5 Wochen   |

Somit ist für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragabschlusses bis zur Abnahme der endgültigen Fassung des Mietspiegels ein Zeitraum von ca. 7 bis 8 Monate anzusetzen. Der Beginn des Projekts Mietspiegel ist jederzeit möglich, allerdings sollte auf die Einhaltung der zweijährigen Geltungsdauer bei qualifizierten Mietspiegeln sowie bevorzugte Erhebungszeiten Rücksicht genommen werden.



Zeitdiagramm zur Erstellung der Mietspiegel

### Detaillierte Ablaufplanung:

Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick, wie die Mietspiegelerstellung im Detail in etwa ablaufen soll.

- Woche 1: Planung des Gesamtkonzepts sowie des zeitlichen Ablaufs
- Woche 2: Entwicklung der Fragebögen und Erhebungsunterlagen, Stichprobenplanung
- Woche 4: Arbeitssitzung zur Vorbereitung der Mietspiegelerstellung (Fragebogenbesprechung, Stichprobenplanung)

- Woche 7: Pressekonferenz zur Information der lokalen Medien
- Woche 8: Beginn der Erhebung
- Woche 13: Ende der Erhebung
- Woche 14: Beginn der Datenerfassung und Datenkontrolle,
- Woche 16: Beginn der Plausibilitätskontrollen am PC und der statistischen Auswertungen
- Woche 22: Arbeitssitzung mit Vorlage und Diskussion der Auswertungsergebnisse
- Woche 24: Abgabe des fertigen Mietspiegel-Entwurfs
- Woche 26: Beschlussfassung in kommunalen Gremien, Drucklegung des Mietspiegels
- Woche 28: öffentliche Bekanntgabe des Mietspiegels und Vorstellung des Mietspiegels (z.B. durch Pressekonferenz)
- Woche 29: Fertigstellung des EDV-Mietspiegels, Abgabe des Arbeitsberichts

## **5 Projektteam**

---

Das Projekt „Mietspiegel“ wird im Falle der Auftragserteilung geleitet von:

Dr. Bernhard Schmidt, Dipl.-Volksw., wissenschaftlicher Leiter des EMA-Instituts

Projektmitarbeit je nach Bedarf:

Oliver Trinkaus, Gerdien Emmen, RA Thomas Emmert

## **6 Referenzen**

---

Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen ist ein wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Dienstleistungsinstitut, zu Beginn der 90er Jahre gegründet von Wissenschaftlern der Universität Regensburg. Den Tätigkeitsschwerpunkt bilden wissenschaftliche Gutachten und statistische Analysen im Bereich Wohnungsmarkt, Regionalökonomie und Stadtentwicklung. Das EMA-Institut wirkte an der Erstellung zahlreicher Mietspiegel in Deutschland federführend und beratend mit.

Für die Durchführung und Koordination des vorgesehenen Projekts ist Dr. Bernhard Schmidt vorgesehen. Dr. Schmidt ist wissenschaftlicher Leiter des EMA-Instituts und hat lange mit Prof. Dr. Walter Oberhofer (ehemals Lehrstuhl für Ökonometrie) an der Universität Regensburg an der Verbesserung von Mietspiegelerstellungsmethoden geforscht. Er ist Spezialist für statistische Auswertungen auf dem Wohnungssektor und hat zahlreiche Projekte auf diesem Gebiet federführend geleitet. Zudem ist er Verfasser und Co-Autor zahlreicher wissenschaftlicher

Beiträge in Fachzeitschriften zum Thema Mietspiegel, Wohnungsmarkt und Statistik. Er ist Fachreferent bei bundesweiten Fortbildungsveranstaltungen und Tagungen sowie Sachverständiger vor Gericht. Er ist beratendes Mitglied der gif-Mietspiegelkommission.

In jüngster Zeit wurden vom EMA-Institut vermehrt gemeinsame Mietspiegelerstellungen unter Beteiligung mehrerer Kommunen durchgeführt. Dazu wird auf nachfolgende Projektbeispielliste verwiesen.

### 6.1 Projektbeispiele des EMA-Instituts mit Bezug zur Mietspiegelthematik seit 2014

- Mietspiegelneuerstellung Esslingen, 2013/2014
- Mietspiegelneuerstellung Regensburg, 2013/2014
- Mietspiegelneuerstellung Fürth 2014
- Erstellung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel Fürth, 2014
- Mietspiegelneuerstellung Stadt Garching b. München, 2014
- Mietspiegelneuerstellung Erding, 2014
- Mietspiegelfortschreibung Neumarkt, 2014
- wissenschaftliche Datenauswertung bei der Mietspiegelfortschreibung Nürnberg, 2014
- Mietspiegelneuerstellung Überlingen, 2014
- Mietspiegelneuerstellung 17 Kommunen im Landkreis Ravensburg, 2014
- Mietspiegeldatenauswertung Landkreis Löschow-Dannenberg, 2015
- Mietspiegelneuerstellung Konstanz, 2015
- wissenschaftliche Datenauswertung bei der Mietspiegelneuerstellung Ludwigsburg, 2015
- Mietspiegelfortschreibung Ravensburg, 2015
- Mietspiegelfortschreibung Lauf a.d.Pegnitz/Feucht, 2015
- Mietspiegelneuerstellung Ulm/Neu-Ulm, 2015
- wissenschaftliche Beratung bei der Datenauswertung der Mietspiegelneuerstellung Heidelberg, 2015
- Mietspiegelneuerstellung Weingarten, 2015
- Erstellung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel Ulm 2015
- Erstellung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel Neu-Ulm 2015
- Mietspiegelneuerstellung Freudenstadt, 2015/2016
- Mietspiegelneuerstellung Neumarkt/Altdorf b. Nürnberg, 2015/2016
- Mietspiegelneuerstellung Landshut/Altdorf, 2016
- Mietspiegelfortschreibung Esslingen, 2016
- Mietspiegelfortschreibung Stadt Garching b. München, 2016
- Mietspiegelneuerstellung Pfaffenhofen, 2016

- Mietspiegelfortschreibung Schwäbisch Gmünd, 2016
- Mietspiegelfortschreibung Fürth, 2016
- wissenschaftliche Datenauswertung bei der Mietspiegelerstellung Nürnberg, 2016
- Mietspiegelneuerstellung Friedrichshafen und Bodenseekreis (20 Kommunen), 2016
- wissenschaftliche Datenauswertung bei der Mietspiegelerstellung Münster, 2016
- Erstellung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel im Bodenseekreis 2016
- Erstellung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel Pfaffenhofen 2016
- Mietspiegelfortschreibung Konstanz, 2016/2017
- Mietspiegelfortschreibung Lauf a.d.Pegnitz/Feucht, 2017
- Mietspiegelfortschreibung Ludwigsburg, 2017
- Mietspiegelerstellung Radolfzell, 2017
- Mietspiegelneuerstellung Ravensburg/Weingarten/Baienfurt/Kisslegg/Berg, 2017
- Mietspiegelfortschreibung Ulm/Neu-Ulm, 2017
- Mietspiegelneuerstellung Augsburg, 2017
- Mietspiegelneuerstellung Erlangen, 2017
- Mietspiegelauswertung Chemnitz, zusammen mit Rödl & Partner, 2017
- Mietspiegelneuerstellung Regensburg/Neutraubling, 2018
- Mietspiegelneuerstellung Schwäbisch Gmünd/Lorch/Mutlangen/Waldstetten, 2018
- Mietspiegelneuerstellung Straubing, 2018
- wissenschaftliche Datenauswertung bei der Mietspiegelfortschreibung Nürnberg, 2018
- Mietspiegelfortschreibung Neumarkt/Altdorf b. Nürnberg, 2018
- Mietspiegelfortschreibung Pfaffenhofen, 2018
- Mietspiegelfortschreibung Landshut/Altdorf, 2018
- Mietspiegelneuerstellung Villingen-Schwenningen, 2018
- Mietspiegelfortschreibung Friedrichshafen und Bodenseekreis (20 Kommunen), 2018
- Mietspiegelfortschreibung Freudenstadt, 2018
- Mietspiegelneustellung 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg, 2018/2019
- Mietspiegelneuerstellung Freiberg, 2018/2019
- Mietspiegelneuerstellung Fellbach/Winnenden/Kernen/Leutenbach, 2018/2019
- Mietspiegelneuerstellung Ludwigsburg/Kornwestheim/Hemmingen, 2018/2019
- Mietspiegelneuerstellung Backnang/9 Umlandgemeinden, 2018/2019
- Fortschreibung grundsicherungsrelevanter Mietspiegel im Bodenseekreis 2019
- Mietspiegelneuerstellung Müllheim/Neuenburg, 2019
- Mietspiegelneuerstellung Riedlingen/6 Umlandgemeinden, 2019
- Mietspiegelneuerstellung Erding, 2019
- Mietspiegelauswertung Heidelberg, 2019
- Mietspiegelneuerstellung Sindelfingen/Böblingen, 2019
- Mietspiegelneuerstellung Hechingen/Haigerloch/2 Umlandkommunen, 2019
- Mietspiegelneuerstellung Schwabach, 2019

- Mietspiegelneuerstellung Offenburg, 2019

Das Fachseminar „Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels“ wird seit 1997 regelmäßig an der Universität Regensburg von Dr. Schmidt, Prof. Dr. Oberhofer, RA Emmert und Oliver Trinkaus durchgeführt und von Wohnungsmarkexperten aus ganz Deutschland als Informations- und Diskussionsforum zum Thema Mietspiegel genutzt.

## 6.2 Fachbeiträge zum Thema Mietspiegel von Projektteammitgliedern

---

- AIGNER K., OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10 - 16
- AIGNER K., OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Das Mietspiegelproblem - eine unendliche Geschichte*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 10/93, S. 585 - 588
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Die Berücksichtigung von Miet-Einfamilienhäusern in Mietspiegeln*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 5/95, S. 301 - 303
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Mietspiegel auf dem Prüfstand*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 3/95, S. 137 - 140
- SCHMIDT B., *Kreistypisierung und zentralörtliche Gliederung mit statistischen Methoden - Regionalökonomische Untersuchungen am Beispiel der Bundesländer Sachsen-Anhalt und Bayern, 1995*
- KRAL M., OBERHOFER W., SCHMIDT B., SCHULZ M., *Die Analyse regionaler Immobilienmärkte - eine Studie zur Bewertung einzelner Objekte*, in: Deutsche Wohnungswirtschaft 5/96, S. 144 - 150
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietentwicklung und die Wohnungsversorgung in Deutschland, Kriterien der Mietspiegelerstellung*, Gutachten für das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1996
- SCHMIDT B., *Methoden der räumlichen Differenzierung*, in: Raumforschung und Raumordnung 5.96, S. 321 - 333
- SCHMIDT B., C. BERR, M. KRAL, K. SCHAFFLER, M. SCHULZ, *Die Preise von Immobilien und Geschäftsraumrenten im Raum Regensburg 1995*, hrsg. vom EMA-Institut Regensburg, 1996
- GENOSKO J., SCHMIDT B., *Die zentralörtliche Gliederung Bayerns. Eine theoretische und empirische Untersuchung mittels multivariater statistischer Verfahren*, in: Raumforschung und Raumordnung, 4/5.97, S. 293 - 304
- SCHMIDT B., EMMERT T., *Mietspiegel im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes - Neuerungen bei rechtlicher Stellung und räumlichem Anwendungsbereich*, in Wohnungswirtschaft & Mietrecht 6/00, S. 285 - 291

- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Der Datenerhebungsbogen zum Regensburger Mietspiegel 2001 - Untersuchung zur Überprüfung und sachgerechten Modifikation des Fragenkatalogs*, Gutachten für die Stadt Regensburg, Nov. 2000
- SCHMIDT B., *Betriebskostenspiegel – Vergleichsinstrument der Zukunft?* in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 7/02, S. 359 –362
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Regensburg plant und baut (Reihe 8): Haushalts- und Wohnungsstruktur 2001*, hrsg. von der Stadt Regensburg, 2003
- SCHMIDT B., SEDLMEIER A., *Lebensqualität in Regensburg (Teil 1): Statistischer Vierteljahresbericht, 1. Quartal 2004*, hrsg. von der Stadt Regensburg, August 2004
- SCHMIDT B., SEDLMEIER A., *Lebensqualität in Regensburg (Teil 2): Statistischer Vierteljahresbericht, 2. Quartal 2004*, hrsg. von der Stadt Regensburg, November 2004
- HAUPT H., OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Haushalts- und Wohnungsstruktur 2005 der Stadt Regensburg*, hrsg. von der Stadt Regensburg, 2007
- SCHMIDT B., *Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln per Index*, in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/09, S. 23 - 29
- ARZT M., KRÄMER W., SEBASTIAN S., HAUPT H., KAUEMANN G., KÜHLING J., LERBS O., VON MALOTTKI C., PROMANN J., RONNING G., SCHMID C., SCHMIDT B., SCHMIDT C., VOIGTLÄNDER M., STELTER M., *Prämissen und Handlungsempfehlungen zur Reform des Mietspiegels, Gutachterstudie*, hrsg. vom Wirtschaftsrat der CDU, 7/2018
- EMMERT T., SCHMIDT B., TRINKAÜS O., *Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels*, Seminarunterlagen zur Fortbildungsveranstaltung für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft, veranstaltet von FUTUR, Forschungs- und Technologietransfer Universität Regensburg, 10/2018