Gemeinderatsdrucksache 113/2023		
Abteilung:	Liegenschaftsverwaltung	
Verantwortlich:	Melanie Piersanti	
Aktenzeichen:	647.52	05.07.2023

HOLZGERLINGEN

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Holzgerlingen

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	18.07.2023	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auf Basis einer Kooperation mit der Gemeinde Schönaich wird zugestimmt.
2. Den entstehenden außerplanmäßigen Aufwendungen von rd. 20.000 EUR abzgl. Landesfördermittel wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel und die damit zu zahlende Miete/m² erfolgt nach den wohnwertrelevanten Merkmalen des § 558 BGB: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung, soweit sie für die Mietpreisbildung relevant sind, werden berücksichtigt. Weitere außergesetzliche Merkmale können ebenfalls herangezogen werden.
Unterschieden wird in einfachem und qualifiziertem Mietspiegel, letzterer ist grds. für Kommunen über 50.000 Einwohner Pflicht, er ist aber detaillierter und muss auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel soll den Mietern und Vermietern zur Orientierung der vergleichbaren, durchschnittlichen Mieten in den jeweiligen Gemeinden dienen. Ziel eines Mietspiegels ist der Schutz von Mietern vor beliebigen Mieterhöhungen und die Rechtssicherheit von Vermietern bei moderaten und angemessenen Mietanpassungen. Ohne einen qualifizierten Mietspiegel ist es für Vermieter und Mieter kaum möglich, eine Miete anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen; dies gilt auch für den städtischen Wohnungsbestand. Klagen und Rechtsstreitigkeiten sind oft die Folge.
Auch stellt ein qualifizierter Mietspiegel ein wichtiges Instrument im sozialen Wohnungsbau dar. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hierbei Basis für den Sozialmietabschlag (siehe §32 LWoFG und Verwaltungsvorschriften zu Förderprogrammen im Wohnungsbau).

Das Land Baden-Württemberg fördert seit 2018 kommunale Kooperations-projekte zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Dabei können benachbarte Kommunen Fördergelder aus Landesmitteln erhalten, wenn eine Kooperation von mind. zwei Gemeinden besteht und diese eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner erreichen. Voraussetzung für eine

Antragstellung ist, dass Gemeinderatsbeschlüsse zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels von allen beteiligten Kommunen vorliegen.

Aufgrund der Förderung möchte die Gemeinde Schönaich und die Stadt Holzgerlingen für die Erstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels zusammenarbeiten.
Im Frühjahr gab es erste Gespräche mit der Gemeinde Schönaich hierzu. Der Vorteil des Kooperationsmodells liegt in der Verteilung der Fixkosten (insbesondere die Datenauswertung) auf beide Kommunen. Landesseitig kann für das Kooperationsprojekt mit einem max. Zuschuss von 12.000 EUR gefördert werden. Die Mittel werden aus dem bestehenden Fördervolumen von insgesamt 400.000 EUR nach dem Windhundprinzip vergeben.

Für die Erstellung beider Mietspiegel muss mit einem Kostenrahmen von rund 35.000 EUR gerechnet werden, hiervon wird die Förderung in Abzug gebracht und der Restbetrag nach den Einwohnerzahlen aufgeteilt. In einer ersten Berechnung kann für Holzgerlingen mit Aufwendungen iHv. 20.000 EUR ausgegangen werden. In diesen Kosten wäre ein Online-Rechner, welcher in anderen Kommunen bereits zum Einsatz kommt und für die Bürgerschaft ein hilfreiches Tool zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist, beinhaltet.

Förderungsvoraussetzung für Kooperationsmietspiegel durch das Land Baden-Württemberg:

Im Antrag sind Angaben zu machen über:

- Die Bevollmächtigung der antragstellenden Gemeinde durch die andere(n) Gemeinde(n) zur Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten im Rahmen des gesamten Förderverfahrens,
- alle beteiligten Gemeinden einschließlich der Name der (Ober-) Bürgermeister/innen mit Kontaktdaten sowie Ansprechpartner für die Projektbetreuung mit Kontaktdaten,
- das Vorliegen entsprechender Beschlüsse der Gemeinderäte aller antragstellenden Gemeinden,
- die Bankverbindung für die Zuschussgewährung,
- die Einwohnerzahl aller einzelnen antragstellenden Gemeinden, die Gesamtzahl der Einwohner und die Höhe der beantragten Förderung,
- den Zeitplan des Kooperationsprojekts zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels,
- die Planung hinsichtlich der Gesamtausgaben und der Finanzierung (sämtliche in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen),
- den Namen und die Anschrift des externen Dienstleisters zur Durchführung der Daten-erhebung und-auswertung nach wissenschaftlichen Grundsätzen.

Zeitschiene:
Es ist vorgesehen, den Förderantrag umgehend zu stellen und damit eine Zuschusserteilung zu sichern. Die mitwirkende Gemeinde Schönaich wird am 25.07.2023 im Gemeinderat den Beschluss über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einbringen. Der Beschluss des jeweiligen Gemeinderates muss, gemäß den Leitlinien der Förderung, sowohl die Erstellung des Mietspiegels als auch die Bevollmächtigung der Gemeinde Schönaich als antragstellende Gemeinde umfassen.

Es erfolgte bereits eine Ausschreibung unter einigen Instituten (externe Dienstleister).

Für das eigentliche Projekt wird aus der bisherigen Erfahrung von nachfolgenden Zeiträumen, beginnend im Herbst 2023 ausgegangen.

- Entwicklungs- und Vorbereitungsphase: ca. 8 Wochen
- Erhebungsphase: ca. 6-8 Wochen
- Auswertungsphase: ca. 10 Wochen
- Beschlussfassungsphase: ca. 5 Wochen

Somit ist für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur endgültigen Fassung des Mietspiegels ein Zeitraum von ca. 7-8 Monaten auszusetzen.

Die Mietspiegel sollen zum 01. August 2024 veröffentlicht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kostenanteil der Stadt Holzgerlingen beträgt ca. 19.400 € abzgl. der möglichen Fördergelder von ca. 6.600 €.
Hierfür sind keine Mittel im Haushalt 2023 eingestellt, eine Finanzierung aufgrund verschobener Unterhaltungsmaßnahmen nach 2024ff (vgl. Finanzzwischenbericht) ist gewährleistet.

Vorlage genehmigt

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:
Anlage 1: Bieterübersicht