

Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
Am: 17.07.2018

Betreff:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kornwestheim

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kornwestheim erstellt in Kooperation mit der Stadt Ludwigsburg einen qualifizierten Mietspiegel. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden als außerplanmäßige Ausgabe genehmigt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2018	52.20.00.00.00	Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung
2018	52.20.00.00.00	Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
4291000	Aufwendungen für Dienstleistungen	Außerplanmäßige Ausgabe für die Erstellung des Mietspiegels durch ein externes Büro	Außerpl.	28.000,00
4452000	Erstattungen an Gemeinden und Gemeindeverbände	Außerplanmäßiger Kostenerstatz für die Betreuung der Erstellung des Mietspiegels durch die Stadt Ludwigsburg	Außerpl.	6.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Ludwigsburg erstellt bereits seit Jahren einen qualifizierten Mietspiegel, der den Bürgern eine Orientierung hinsichtlich der durchschnittlichen und vergleichbaren Mieten im Stadtgebiet gibt. Die Erstellung des Mietspiegels ist ein relativ aufwändiges Verfahren, bei dem die Mieten im Stadtgebiet mittels Befragung von Haushalten und Wohnungsbauunternehmen erhoben werden müssen. An der Erstellung werden aber auch die Interessensvertreter von Mietern und Vermieter beteiligt. Rechtsgrundlage für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist der § 558d BGB.

Als Miete wird die monatliche Nettomiete errechnet, in der die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über individuelle Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein qualifizierter Mietspiegel bietet die Grundlage für eine rechtssichere Festsetzung und ggf. Erhöhung von Mieten. Er macht den Mietwohnungsmarkt aber gleichzeitig transparent und trägt somit auch zu bezahlbarem Wohnraum bei. Für viele Wohnungseigentümer bietet er eine verlässliche Grundlage zur Erhebung einer verträglichen Miete. In letzter Zeit kamen vermehrt Nachfragen zu einem Mietspiegel beim Fachbereich 8 an, die bisher immer verneint werden mussten.

Förderung durch das Land Baden-Württemberg

Die Landesregierung sieht in diesem Punkt einen akuten Handlungsbedarf und hat deshalb ein Förderprogramm zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln aufgelegt. Dieses fördert die Erstellung im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden eines Landkreises, die Höhe der Förderung ist auf 50.000 € gedeckelt und beträgt 0,50 € pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden.

Vorgehen der Stadt Ludwigsburg

Die Stadt Ludwigsburg schreibt aktuell die Neuerstellung ihres Mietspiegels aus und hat dabei auch die Kooperationsmöglichkeiten mit anderen Kommunen der Umgebung vorgesehen und als Optionsposition mit ausgeschrieben. Die Erstellung des Werks erfolgt durch ein externes Büro, die Stadtverwaltung unterstützt dieses durch die Bereitstellung von Datensätzen und übernimmt die Koordination des Prozesses. Bisher hat sich bereits eine Kommune verpflichtend geäußert an der Erstellung mitzuwirken, eine weitere hat ihr Interesse signalisiert. Es bestünde daher die Möglichkeit für die Stadt Kornwestheim, an dem Verfahren teilzunehmen und von der Kompetenz der Stadt Ludwigsburg in diesem Bereich zu profitieren.

Mehrwert für die Stadt Kornwestheim

Für die Stadt Kornwestheim stellt ein qualifizierter Mietspiegel aus Sicht der Verwaltung einen echten Mehrwert dar. Nicht nur für die Arbeit des Gutachterausschusses, sondern in erster Linie für die Bürgerschaft stellt dieser eine verlässliche Grundlage für die Festsetzung von Mieten dar. Auch für das Modell „preiswerter Wohnraum“ ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mehrwert und Grundlage für die Festlegung der vergünstigten Miete.

Alternativen

Bisher wurden im Rahmen der Erstellung von Gutachten des Gutachterausschusses die Mietspiegel der Stadt Stuttgart oder der Stadt Ludwigsburg angewendet. Diese Anwendung erfolgte jedoch ohne verlässliche Rechtsgrundlage und nur als Orientierung mangels eines eigenen Mietspiegels. In der jüngeren Vergangenheit gab es allerdings vermehrt Urteile, die Mieterhöhungen von Vermietern als unwirksam anerkannt haben, sofern diese die Anwendung eines Mietspiegels einer Nachbarkommune als Grundlage hatten.

Dies war der Anlass für die Interessensvertreter der Vermieter (Haus und Grund) gemeinsam mit dem Mieterbund einfache Mietspiegel zu erstellen. Dabei werden auf Grundlage des Mietspiegels Ludwigsburg anhand von statistischen Berechnungsmethoden und Datensätzen von der Immoscout24 GmbH Zu- und Abschläge für alle Kreiskommunen ermittelt. Rechtsgrundlage für die einfachen Mietspiegel ist der § 558c BGB.

Beispiele für einfache Mietspiegel finden sich in einigen Kreiskommunen, unter anderem hat sich die Stadt Remseck dieser Vorgehensweise mit Haus und Grund bedient.

Kosten und Personalaufwand

Die Erstellung des **einfachen** Mietspiegels ist mit Kosten von 6.400,00 € plus Kosten für den Druck von Papierfassungen verbunden. Der Personalaufwand für die Erstellung des einfachen Mietspiegels wird sich in engen Grenzen halten und voraussichtlich lediglich die Betreuung der Homepage sowie von interessierten Bürgern umfassen.

Die Erstellung des **qualifizierten** Mietspiegels verursacht Kosten von ca. 28.000 €, abhängig vom Ausschreibungsergebnis der Stadt Ludwigsburg. Hinzukommen würden noch ein Aufwandsersatz für die Koordination und Betreuung bei der Stadt Ludwigsburg, der mit 5.000 – 6.000 € beziffert wurde. Dem gegenüber steht eine Förderung von ca. 11.300 € bei vier Kooperationspartnern bzw. 12.500 € bei drei Kooperationspartnern. Somit entstehen insgesamt für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Kosten von maximal 23.000 € für den städtischen Haushalt.

Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels entsteht auch bei der Stadt Kornwestheim Personalaufwand, insbesondere durch das Bereitstellen einer Adressbasis für die Stichprobenziehung, die Durchführung der Stichprobenziehung und durch die Selektion von nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, Heime, von Eigentümern bewohnte Wohnungen usw.).

Die außerplanmäßige Ausgabe könnte durch Mehreinnahmen im Bereich der Baugenehmigungsgebühren gedeckt werden. Diese sind durch die Erhöhung der Gebühren im Rahmen der neuen Gebührensatzung, insbesondere aber durch den Bauantrag des 2. Bauabschnittes des W&W-Campus, zu erwarten.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, einen qualifizierten Mietspiegel in Kooperation mit der Stadt Ludwigsburg zu erstellen. Aufgrund des überdurchschnittlich großen Bestands an Mietwohnungen in Kornwestheim und des dadurch verbundenen Mehrwerts für die Bürgerschaft erscheint dies der verlässlichste und beste Weg zu sein. Bei der Erstellung des einfachen Mietspiegels durch Haus und Grund bestehen bei der Verwaltung Zweifel, ob die so ermittelten Zu- und Abschläge eine verlässliche Grundlage bilden.

Mögliche Umsetzung innerhalb der Verwaltung

Thematisch zugeordnet ist das Thema „Mietspiegel“ im Produktplan Baden-Württemberg dem Produkt 52.20.08.00.00. In der Produktstruktur des Haushaltes der Stadt Kornwestheim ist dieses Produkt derzeit nicht enthalten, weshalb die Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels dem übergeordneten Produkt 52.20.00.00.00.00 „Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung“ zuzuordnen ist.

Auf diesem Produkt sind derzeit weder Personal- noch Sachmittel vorgesehen. Die Aufwendungen sowie die Betreuung der Erstellung des Mietspiegels sind somit als außerplanmäßige Ausgaben zu sehen und als solche auch zu genehmigen.

Organisatorisch zuzuordnen ist die Erstellung des Mietspiegels dem FB 8. Durch die Betreuung des Modells „preiswerter Wohnraum“ und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestehen hier die meisten inhaltlichen Überschneidungen mit dem Thema. Der dadurch entstehende Personalaufwand kann nur durch Reduzierung bei anderen Aufgaben innerhalb des Fachbereichs aufgefangen werden.