

Vorlage

x	öffentlich
	nicht - öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache/Nr.
Hauptamt	11. März 2019	2019-15

Gremium	Sitzung am	TOP
Gemeinderat	19. März 2019	8

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Bretten, der Stadt Kraichtal sowie den Gemeinden Pfinztal und Kürnbach.

Sachverhalt

Ein qualifizierter Mietspiegel bildet eine wesentliche Grundlage für verschiedene Bereiche der Verwaltung (Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Wohnungsbindungsdatei, etc.) und ist auch für die Bürger, Interessenvertreter von Vermietern und Mietern der Städte und Gemeinden von Bedeutung.

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter und für die Vermieter, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen. Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.

Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden. Für die beteiligten Gemeinden ergeben sich Vorteile einer gemeinsamen Projektsteuerung und Beauftragung, der damit verbundenen Synergieeffekte und der gemeinsamen Tragung externer Kosten.

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

Förderfähig sind nur Kooperationsprojekte im Rahmen eines Zusammenschlusses verschiedener Gemeinden. Eine Förderung ist möglich, wenn mindestens zwei Gemeinden eine Kooperation abschließen.

Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben.

Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

Für die Höhe der Förderung gilt folgendes:

- Es wird ein Festbetrag von 0,50 € pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden geleistet.
- Die Gesamtförderung pro Kooperationsprojekt liegt bei maximal 50.000 €.
- Die Gesamtförderung liegt bei maximal dem Differenzbetrag zwischen den zuwendungsfähigen Ausgaben und den in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen (Verbot der Überfinanzierung).

Der Antrag ist bis spätestens zum 31. Oktober 2019 einzureichen und von allen antragstellenden Kommunen zu unterzeichnen. Die Förderung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Eine Beauftragung an den externen Dienstleister zur Erhebung der erforderlichen Daten kann erst nach Bewilligung der beantragten Förderung durch das Land Baden-Württemberg erfolgen.

Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die Erstellung eines Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Bretten und den umliegenden Gemeinden Kraichtal, Pfinztal und evtl. Kürnbach zu erstellen. Mit diesen Kommunen soll eine Vereinbarung getroffen werden, die die Aufgabe der Mietspiegelerstellung sowie die zukünftig notwendige Fortschreibung auf die Stadt Bretten überträgt.

Durch die Stadt Bretten wurden über das Amt Stadtentwicklung und Baurecht bereits fünf Institute, die sich regelmäßig mit der Erstellung von Mietspiegeln beschäftigen, zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

Von den abgegebenen Angeboten war das Angebot von der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Steintwietenhof 2, in 20459 Hamburg, das günstigste.

Die Mietspiegelerstellung wird nach den Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfolgen. Außerdem werden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahre 2013 berücksichtigt.

Nach Bewilligung der Förderung durch das Land Baden-Württemberg soll eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten und den Teilnehmerge Gemeinden getroffen werden, um die Rechtssicherheit für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu gewährleisten.

Inhalt der Vereinbarung soll die Übertragung der Aufgabe der Mietspiegelerstellung auf die Stadt Bretten sein.

Die Kosten für die Teilnehmerge Gemeinden der Mietspiegelerstellung werden unter Berücksichtigung der Förderung des Landes Baden-Württemberg von den Gesamtkosten / dem Festpreis gesamt abgeleitet und mit den Einwohnerzahlen auf die teilnehmenden Städte / Gemeinden umgelegt.

Hinzu kommen noch die Druckkosten der Fragebögen und die Kosten für deren Versand.

Diese Kosten werden zunächst von der Stadt Bretten getragen und nach Fertigstellung ebenfalls (wie die Kosten für die Mietspiegelerstellung) entsprechend auf die Teilnehmer umgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erstellung des Mietspiegels fallen folgende Kosten an:

a) Honorarkosten ALP Hamburg abzüglich Förderung	0,-- €
b) Druckkosten der Fragebögen, Versand und Porto	ca. 1.800,-- €
c) Fortschreibung Mietspiegel in zwei Jahren	260,-- €

Beschlussvorschlag

1. Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Bretten, der Stadt Kraichtal sowie den Gemeinden Pfinztal und Kürnbach wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Anlage beigefügte Vereinbarung zwischen den teilnehmenden Gemeinden abzuschließen, mit der die Stadt Bretten ermächtigt wird, den Förderantrag zu stellen und nach Zusage der Förderung, die ALP Hamburg mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. §§ 558 c und 558 d BGB zu beauftragen.

Anlagen

- Kostenbeispielrechnung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.
- Entwurf einer Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auf die Stadt Bretten.