

Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat
am 27.09.2021



Sachbearbeiter: Fr. Brabandt		Amt: Hauptamt	Az.: 647.52	SV: 54
Datum	Gremium			TOP
27.09.2021	Gemeinderat		öffentlich	7

TOP 7: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Anlage: Argumentationsliste der Stadt Ebersbach a.d. Fils

I. Sachverhalt:

Das Land Baden-Württemberg fördert seit 2018 kommunale Kooperationsprojekte 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. Die Regelförderung liegt bei 0,25 Euro je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von max. 40.000 Euro je Kooperationsprojekt begrenzt. Voraussetzung für eine Antragstellung ist, dass Gemeinderatsbeschlüsse zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels von allen beteiligten Kommunen vorliegen.

Die Förderung endet dieses Jahr. Der Antrag muss spätestens bis zum 31.10.2021 gestellt und von allen antragstellenden Gemeinden unterzeichnet werden.

Die Stadt Ebersbach a.d. Fils ist mit den Gemeinden Schlierbach, Hochdorf und Reichenbach hinsichtlich der Erstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels in Kontakt. Dieser soll den Mietern und Vermietern zur Orientierung der vergleichbaren, durchschnittlichen Mieten in den jeweiligen Gemeinden und Stadtteilen 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).

Die Rechtsgrundlage für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist § 558d BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Die Förderung des Landes bietet einen Anreiz, um großräumig und möglichst flächendeckend qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Die Projektsteuerung wird von den teilnehmenden Gemeinden gemeinsam übernommen. Die anfallenden Kosten verteilen sich auf alle Kooperationspartner und die finanzielle Unterstützung vom Land kann in Anspruch genommen werden.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels hat die Stadt Ebersbach a.d. Fils bereits zwei externe Dienstleister zur Erstellung eines Angebots aufgefordert. Eine Beauftragung kann erst nach Vorlage des Bewilligungsbescheids erfolgen.

Zur erstmaligen Erhebung wird vorgeschlagen, den Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V., die Wohnungsverwaltung Ebersbach, den Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e.V. sowie Vertreter der Verwaltung einzubinden.

Für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur Abnahme der endgültigen Fassung ist ein Zeitraum von ca. 8 Monaten anzusetzen.

Der Verwaltungsausschuss hat sich einstimmig gegen eine Beteiligung an der Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels ausgesprochen.

II. Alternativen:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der Betrag ist nicht im Haushalt eingeplant. Der Zuschuss des Landes beträgt 0,25 € je Einwohner (= anteilig 1.000,00 €). Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt ca. 2.375,00 € brutto. Die Kosten für die Fortschreibung des Mietspiegels belaufen sich alle zwei Jahre auf ca. 1.800,00 € brutto. Alle vier Jahre muss der Mietspiegel neu erstellt werden. Hier belaufen sich die Kosten auf ca. 3.400,00 € brutto.

IV. Beschlussantrag:

Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auf Basis einer Kooperation der Gemeinden Ebersbach a.d Fils und Schlierbach wird nicht zugestimmt.

Argumentationsliste für einen qualifizierten Mietspiegel

- Gesetzlich ab dem 01.07.2022 schon für größerer Kommunen (ab 50.000 EW) vorgeschrieben (siehe „Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts“)
- Land/Bund unternehmen viel, um kleinerer Kommunen zur Erstellung eines solchen, rechtssicheren Mietspiegels zu ermutigen
- Ziel von Land/Bund ist es, dass es möglichst bald flächendeckend qualifizierte Mietspiegel gibt
- BW unterstreicht die Wichtigkeit des Themas durch die Neueinrichtung eines entsprechenden Ministeriums für Bauen und Wohnen
- Es ist damit zu rechnen, dass mittelfristig auch kleinere Kommunen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet werden

Gründe für einen qualifizierten Mietspiegel

- Rechtssicherheit für die Vermieter von Wohnungen bei der Höhe des Mietpreises (private Vermieter, Kommunen, Wohnbaugesellschaften)
 - Gibt den Vermietern eine Handhabe, zu welchen Preisen in welchem Ortsteil/Quartier Wohnungen vermietet werden können
 - Kann dazu führen, dass vor allem ältere Vermieter wieder ihre Wohnungen vermieten und somit wieder mehr Wohnraum genutzt werden kann
 - Aufgrund der Rechtssicherheit kommt es in der Folge zu weniger Streitigkeiten und Gerichtsverfahren wegen zu hoher Mieten oder starker Mieterhöhungen
 - Höhere Transparenz beim Mietpreisgefüge (wie sieht es tatsächlich in den jeweiligen Stadtteilen, Quartieren aus)
 - Es kann eine ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen werden (wichtig z.B. bei Landeswohnraumfördergesetz) zur Festlegung der Miethöhen bei geförderten Sozialwohnungen
 - Als Dienstleistung für den Bürger (Vermieter), um diesen die Kosten für die Beschaffung einer Vergleichsmiete zu reduzieren
- ➔ Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden. Daher wird erwartet, dass der Mietspiegel Vermietern und Mietern, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird.

Beispiel für einen qualifizierten Mietspiegel:

https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E-636269093/16399817/Mietspiegel%202020.pdf

aufgestellt:

Stadt Ebersbach a.d. Fils – Fachbereichsleitung Finanzen und Personal, Herr Blank