

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 6
Vorlage Nr. 114/2018
Sitzung des Gemeinderates
am 25. September 2018
-öffentlich-
AZ 022.31

**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für den westlichen
Landkreis durch Kooperation mit der Stadt Eppingen**

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat der Stadt Güglingen beschließt die Auftragsvergabe für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels an die Fa. Analyse & Konzepte.
2. Der Gemeinderat beschließt eine Kooperation mit den im Sachverhalt genannten Gemeinden einzugehen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Übertragung der gesamten Abwicklung des Projekts in Form einer Vollmacht an die Stadt Eppingen.

08.08.2018 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.01.2018 informierte der Städtetag darüber, dass das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau auf Empfehlung der Wohnraum-Allianz ab sofort Kooperationsprojekte zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördert. Förderfähig sind Kooperationen von mindestens zwei Gemeinden, die zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben. Die Höhe der Förderung liegt bei 0,50 € je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von max. 50.000 € begrenzt.

Aktuell orientiert sich die Stadt Güglingen – ebenso wie die Stadt Eppingen – an dem Mietspiegel der Stadt Heilbronn und rechnet mit Abschlägen auf die dort angegebenen Mietpreise. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr ungenau und nicht belastbar. Aus diesem Grund bietet es sich an, dieses Förderprogramm zu nutzen und einen qualifizierten

Mietspiegel zu erstellen. Dadurch erhält die Stadt Güglingen durch die Kooperation mit der Stadt Eppingen Informationen über die gezahlten Mieten für einzelne Wohnungen und kann das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis belastbar und rechtskonform abbilden.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind gemäß § 558d BauGB bestimmte Anforderungen zu erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden
- Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden
- Er muss im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden und nach 4 Jahren neu erstellt werden
- Er muss auf repräsentativen Daten beruhen
- Er muss dokumentiert und überprüfbar sein.

Der qualifizierte Mietspiegel ist unter diesen Voraussetzungen eine aussagekräftige Informationsquelle für Jedermann. Zudem wird dieser Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren als Datengrundlage anerkannt und verwendet.

Außerdem wird die durch den Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen des seit 01.04.2018 in Kraft getretenen Förderprogramms „sozialer Wohnungsbau BW 2018/2019“ benötigt. Durch sie müssen gemäß der Fördervoraussetzungen regelmäßig Absenkungen in einer Größenordnung von 20 – 40 % gegenüber der Kaltmiete vorgenommen werden.

Gemäß der Förderkriterien wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Eppingen bei den umliegenden Gemeinden die Bereitschaft abgefragt, eine Kooperation zur Mietspiegelerstellung einzugehen.

Neben Güglingen haben auch die Gemeinden Gemmingen, Ittlingen, Kirchart, Cleeborn, Pfaffenhofen, Nordheim, Brackenheim, Massenbachhausen und Zaberfeld eine Zusage erteilt.

Diese Kooperation ist lediglich für die erstmalige Erstellung bindend. Bei zukünftigen Fortschreibungen oder Neuerstellung des Mietspiegels kann die Stadt Güglingen frei entscheiden, sich erneut oder nicht mehr zu beteiligen. Zudem entsteht durch die erstmalige Erstellung keine Pflicht den qualifizierten Mietspiegel zukünftig fortzuführen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Eppingen wurden zum Vergleich drei Angebote zur Erstellung eines Mietspiegels von renommierten Marktanalyse-Instituten eingeholt:

	Analyse & Konzepte	EMA & GMA	GEWO's
Basisangebot	29.750,00 €	58.667,00 €	49.742,00 €
Tagespauschalen für Vororttermine	1.071,00 € (zzgl. Neben- und Reisekosten)	Für 2 Std. 892,50 €/654,50 € Für 4 Std. 1.190,00 €/1.011,50 €	2.142,00 €
Optionsangebot 1: Erstellung eines Online-Mietspiegels	2.975,00 €	3.808,00 €	4.403,00 €
Optionsangebot 2: Fortschreibung des Mietspiegels nach 2 Jahren (pauschal)		5.712,00 €	3.213,00 €

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Eppingen schlägt vor, den Auftrag an die FA Analyse & Konzepte zu vergeben. Zum einen ist das Institut mit derselben Ausführungsqualität wie die beiden anderen Institute preisgünstigster Anbieter und zum anderen wurde durch dieses Institut der Mietspiegel der Stadt Heilbronn erstellt. Aufgrund dessen, dass der Gutachterausschuss Güglingen verschiedene Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht der Stadt Heilbronn ableitet, bewahren wir somit eine einheitliche Vorgehensweise.

Bei der erstmaligen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss somit inkl. Besprechungsterminen mit Gesamtkosten von 40.000 € gerechnet werden.

Durch die Kooperation mit den insgesamt zehn angrenzenden Gemeinden bedeutet dies, dass bei einer Einwohnerzahl von rund 79.000 Einwohner eine maximale Fördersumme in Höhe von 39.500 € erzielt werden kann.

Demnach wäre die Erstellung des Mietspiegels fast zu 100 % durch Fördergelder gedeckt. Die verbleibende Differenz wird durch einen Verteilerschlüssel auf Basis der Einwohnerzahlen von der Stadt Eppingen mit den Kooperationspartnern verrechnet.

Bei Erhalt der Förderung in voller Höhe wäre von der Stadt Güglingen ein anteiliger Beitrag von rund 40 € zu erbringen.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Vorgehen und um Erteilung der Vollmacht an den Gutachterausschuss der Stadt Eppingen, den qualifizierten Mietspiegel im Rahmen der Kooperation auch für die Stadt Güglingen erstellen zu lassen.

08.08.2018 / Stöhr-Klein

Daten von M. Hecker, Gutachterausschuss der Stadt Eppingen