



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/785/2021/1

Tagesordnungspunkt		
Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2021 Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung	Datum: 28.04.2021
Bearbeiter:	Kröner	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	11.05.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.05.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat stimmt dem qualifizierten Mietspiegel Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim zu und erkennt diesen an. Der qualifizierte Mietspiegel soll am 01.06.2021 in Kraft treten.
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss wird am 11.05.2021 diesen Tagesordnungspunkt vorberaten und eine Empfehlung an den Gemeinderat abgeben.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Gemeinderat Bretten hat auf Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation der Städte und Gemeinden Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim beschlossen.

Die Verwaltung der Stadt Bretten wurde durch Gemeinderatsbeschluss aufgefordert, den Förderantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zu stellen, eine Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 BGB zwischen den Teilnehmergemeinden abzuschließen und nach Zusage der Förderung das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 c und 558 d BGB zu beauftragen.

Der qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 Abs. 2 BGB dient der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine wesentliche Bezugsgröße

- in Mieterhöhungsverfahren
- für die Anwendung der Mietpreisbremse
- im geförderten Wohnungsbau.



Gerade für die Landeswohnraumförderung besitzt der qualifizierte Mietspiegel sehr große Bedeutung. Das Landeswohnraumförderungsprogramm nimmt auf den Mietspiegel und die daraus abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete Bezug. Dies ist ein wichtiges Kriterium bei der Durchführung des Förderverfahrens und bildet die Grundlage zur Bestimmung der späteren Fördermiete, da auf dieser der Förderabschlag / Sozialmietabschlag angesetzt wird (i. d. R. 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses Bretten vom 05.02.2019:

Juli 2019:

- Nach Zustimmung der Gemeinderäte der Gemeinde Pfinztal, der Stadt Kraichtal und der Gemeinde Gondelsheim zur Durchführung des Kooperationsprojekts qualifizierter Mietspiegel, konnte der Abschluss der Vereinbarung der Teilnehmerge Gemeinden erfolgen.
- Ebenfalls erfolgte die Antragstellung zum Erhalt der Förderung beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

August 2019:

- Die Bewilligung der Förderung wurde von Seiten des Ministeriums ausgesprochen. Die Fördersumme beläuft sich auf 32.487 €. Das entspricht 0,50 € je Einwohner der Teilnehmerge Gemeinden zum Stichtag 31.12.2018.

Der Bewilligungszeitraum begann mit der Bekanntgabe des Bescheids und endet laut diesem am 31.12.2020. Dieser Bewilligungszeitraum wurde durch das Ministerium bis zum 30.06.2021 verlängert. Eine Verlängerung darüber hinaus ist nicht möglich. Bis zu diesem Datum muss dem Ministerium ein einfacher Verwendungsnachweis vorgelegt werden.

- Nach der Zusage der Förderung wurde ALP mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim beauftragt.

Erstellung des Mietspiegels:

Für die Mietspiegelerstellung wurde ein Arbeitskreis gebildet. Mitglieder des Arbeitskreises waren die teilnehmenden Gemeinden, die Städtische Wohnbau GmbH, Bretten, der Mieterverein Karlsruhe e.V. als Interessenvertreter der Mieterseite sowie die für die Vermieterseite der Teilnehmerge Gemeinden zuständigen Haus & Grund e.V. aus Bretten, Bruchsal-Philippsburg und Karlsruhe.

Durch den Arbeitskreis wurden die Prozesse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels begleitet. So wurden insbesondere die zur Datenerhebung notwendigen Fragebögen und Fragestellungen abgestimmt.

September 2019:

1. Sitzung des Arbeitskreises:

Hier erläuterte Herr Dr. Promann (ALP) die Vorgehensweise zur Erstellung eines Mietspiegels. Die Fragebögen zur Befragung von Mietern und Vermietern wurden von ALP ausgearbeitet und dem Arbeitskreis zur Verfügung gestellt. Änderungen und Anpassungen von Seiten des Arbeitskreises wurden eingearbeitet.



April 2020:

Nach endgültiger Zustimmung der Teilnehmer des Arbeitskreises zu den Fragebögen und nach Vorliegen des notwendigen Datenmaterials aller Teilnehmergemeinden konnte die Befragung der Mieter und Vermieter zum Mietspiegel starten.

September 2020:

2. Sitzung des Arbeitskreises:

- Nach Ende der Rücklauffrist der Fragebögen und der Datenverarbeitung der Auswertungen konnte die Vorstellung der Ergebnisse durch Herrn Dr. Promann (ALP) erfolgen.

Die Auswertung zum Mietspiegel durch ALP wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen, unter Anwendung der Regressionsmethode, durchgeführt.

Herr Dr. Promann stellte die Ergebnisse der Auswertungen und den Aufbau des qualifizierten Mietspiegels für Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim vor.

Das gewichtete arithmetische Mittel der Nettokaltmiete der Basismiettable (ohne Berücksichtigung der Zu- / Abschläge für Wohnwertmerkmale) liegt für die vier Teilnehmergemeinden bei 7,12 € pro m² Wohnfläche.

Der qualifizierte Mietspiegel enthält (unter Berücksichtigung der auswertbaren Daten)

- die Basismiettable (€/m² anhand der Wohnungsgröße)
- Zu- / Abschläge anhand der:
 - Baujahresklassen
 - Modernisierungen
 - Einzelmerkmale Ausstattung
 - Ausstattung des Badezimmers
 - Lage
- eine Mietspiegelspannbreite.
- Die Zu- / Abschläge anhand der Lage gaben Anlass zur Diskussion. Die Zu- / Abschläge wurden bei der Auswertung nach den einzelnen Orten / Ortsteilen der Teilnehmergemeinden, aus den Rückläufen der Fragebögen, ausgewiesen.

Es wurde angenommen, dass durch Verwendung der Bodenrichtwerte die einzelnen Lagen in den Teilnehmergemeinden spezifischer abgebildet werden können. Daraufhin wurde hinsichtlich der Lage vom Arbeitskreis eine zweite Auswertung gewünscht, welche die Bodenrichtwerte der auswertbaren Datensätze berücksichtigt.

Hierfür wurden durch die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ALP die notwendigen Karten und Auskünfte zu den Bodenrichtwerten zur Verfügung gestellt.

- Den Teilnehmern des Arbeitskreises wurde außerdem die Möglichkeit gegeben, sich schriftlich zu den Auswertungen zu äußern. Rückmeldungen gingen von den Vertretern der Vermieterseite und Mieterseite ein.

Außer dem Kritikpunkt der Lage wurden Einwände zu den Abfragepunkten „Modernisierungen“ und „Ausstattungen“ vorgebracht.



Diese Einwände wurden an ALP zur Prüfung weitergeleitet.

Die geäußerten Einwände waren anhand der im Vorfeld mit dem Arbeitskreis abgestimmten Fragebögen entweder nicht abgefragt worden oder es waren anhand der Rückmeldungen / Einwände keine aussagekräftigen Auswertungen möglich.

März 2021:

3. Sitzung des Arbeitskreises:

- In der virtuellen Sitzung konnte die zusätzliche zweite Auswertemethode, unter der Berücksichtigung der Bodenrichtwerte, sowie die ALP zugegangenen und eingearbeiteten Einwände und Rückmeldungen dem Arbeitskreis dargelegt werden.

Nach Darstellung der beiden Auswertemethoden zur Lage durch ALP und eingehendem Meinungsaustausch im Arbeitskreis, wurde die Verwendung der ursprünglichen Auswertemethode beschlossen. Hintergrund war, dass sich durch die Heranziehung der Bodenrichtwerte keine grundlegende Änderung der ortsüblichen Vergleichsmieten ergibt. Zudem wäre die Darstellung der Auswertung über die Bodenrichtwerte im Mietspiegel mit deutlich höherem Aufwand von Kosten und Zeit verbunden.

- Die Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel wurden um Stellungnahme zur Zustimmung / Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels gebeten.

Der Mieterverein Karlsruhe e.V. erteilte seine Zustimmung und Anerkennung.

Die Vertreter der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim gaben Ihre Zustimmung. Der Mietspiegel soll dem jeweiligen Gemeinderat zur Anerkennung vorgelegt werden.

Die Gemeinde Pfinztal und Stadt Kraichtal nahmen nicht an der Sitzung teil. Im Vorfeld wurden keine Änderungswünsche oder Anmerkungen mitgeteilt. Die Vertreter der Gemeinde Pfinztal und der Stadt Kraichtal erteilten nach telefonischer Rücksprache Ihre Zustimmung. Der Mietspiegel soll dem jeweiligen Gemeinderat zur Anerkennung vorgelegt werden.

Der Vertreter der Städtischen Wohnbau GmbH, Bretten, äußerte Bedenken, dass durch die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels die bisherige Höhe der Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau nicht mehr erreicht werden könne. Die Städtische Wohnbau GmbH erteilte keine Zustimmung, wird jedoch die Entscheidung des Gemeinderates mittragen.

Der Interessenvertreter für Haus & Grund Bretten e.V., Bruchsal-Philippsburg e.V. und Karlsruhe e.V. versagte dem aufgestellten qualifizierten Mietspiegel seine Zustimmung. Er vertrat die Auffassung, dass die Haus & Grund e.V. vorliegenden Mieten nicht der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels entsprechen. Diese seien zu gering, so dass oft keine Mieterhöhung für die Hauseigentümer möglich ist.

Fazit:

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist für die Städte und Gemeinden, sowie für die Bürger/-innen ein wichtiger Bestandteil, um eine belastbare Grundlage in Mietfragen zu haben und trägt zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt bei.



Ein Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese entspricht (nach Auswertung über einen Betrachtungszeitraum von 6 Jahren) nicht den Angebots- bzw. Marktmieten.

Der Mietspiegel muss nach § 558 c Abs. 1 BGB von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Da die Vertreterseite der Vermieter die Anerkennung des Mietspiegels versagt hat, ist die Anerkennung von den Gemeinden / den Gemeinderäten notwendig.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde in einer Mietspiegelbroschüre (siehe Anlage) für alle vier Gemeinden durch ALP erstellt und soll ab 01.06.2021 Gültigkeit haben.

Zwei Jahre nach Erstellung ist der Mietspiegel nach § 558 d Abs. 2 BGB anzupassen. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels soll über die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.

Eine Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels wird in vier Jahren erforderlich. Diese wird auf einer neuen Datenerhebung basieren. Hierfür müssen Haushaltsmittel eingeplant werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, wurde ein für die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den erarbeiteten qualifizierten Mietspiegel 2021 Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim wie vorgelegt anzuerkennen. Dieser soll zum 01.06.2021 in Kraft treten.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service	X			...für Mieter und Vermieter
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Mietspiegelbroschüre