

Fachbereich	Sachgebiet	Aktenzeichen	Telefon	Datum
3	3.4	625.23	24-290	24.05.2023
<b><u>Bekanntgabe</u></b> <b>- öffentlich -</b>				
<b>Beratung des Gemeinderates</b>			<b>am 28.06.2023</b>	

### **Einfacher Mietspiegel - Ergebnis der Auswertung und weiteres Vorgehen**

Bislang hatte sich Geislingen am Schorndorfer Mietspiegel orientiert, was vom Amtsgericht jedoch sehr kritisch gesehen wird. Das Amtsgericht erkennt daher den Schorndorfer Mietspiegel für Geislingen nicht an. In Geislingen und bei den Umlandkommunen gab es daher seit langem den Wunsch über die Verbände hinaus, einen eigenen für die Umgebung von Geislingen angepassten Mietspiegel zu haben.

Auf der Suche nach einer für Geislingen und die Umlandkommunen pragmatischen Lösung wurde mit Herrn Ulrich Stein Kontakt aufgenommen. Herr Stein ist ein angesehener Statistiker und Experte im Bereich der Mietpreisanalyse. Er hat in Baden Württemberg für 73 Kommunen Mietspiegelprojekte erfolgreich umgesetzt. Unter den Projekten wurden auch 7 qualifizierte Mietspiegel erstellt.

Am 05.10.2022 erhielt die Stadt Geislingen an der Steige von Herrn Ulrich Stein ein Angebot für die Erstaufstellung eines einfachen Mietspiegels für Geislingen und die Umlandkommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses. Am 11.10.2022 wurde bei einer internen Besprechung entschieden, Herrn Stein für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels zu beauftragen.

Für den einfachen Mietspiegel sprechen gegenüber einem qualifizierten Mietspiegel nicht nur die deutlich niedrigeren Erstellungskosten, sondern auch der geringere Zeitaufwand. Die Kosten für die Erstellung des einfachen Mietspiegels liegen bei rund 25.000 € (brutto). Aufgrund der Beteiligung von weiteren 10 Kommunen aus dem Kreis des gemeinsamen Gutachterausschusses reduzieren sich die Kosten für Geislingen auf rund 5.000 €. Die Kostenbeteiligung setzt sich aus Fixkosten und dem Anteil der Mietwohnungen von der entsprechenden Kommune zusammen. Ziel des einfachen Mietspiegels ist es, den Markt transparenter zu machen und die Konflikte zwischen Mieter- und Vermieterseite zu beruhigen.

Die beiden Interessensvertreter (Haus & Grund und der Mieterbund) wurden am 08.11.2022 zu einem Infotreffen eingeladen. Beide Verbände waren positiv gestimmt. Bei einer Infoveranstaltung am 22.11.2022 stellte Herr Stein das Projekt „einfacher Mietspiegel“ und die Auswertungsmethode den 14 Kommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses vor. Im Anschluss an diese Veranstaltung haben 10 Kommunen (Bad Überkingen, Böhmenkirch, Donzdorf, Gingen/Fils, Gruibingen, Hohenstadt, Kuchen, Lauterstein, Mühlhausen/Täle und Wiesensteig) dem Projekt zugestimmt und ihr Interesse an einem einfachen Mietspiegel bestätigt.

Am 25.01.2023 wurde per Bekanntgabe die Beauftragung des einfachen Mietspiegels dem Geislinger Gemeinderat mitgeteilt.

Für den 14.02.2023 wurde zu einem Expertentreffen für die Erstellung dieses Mietspiegels eingeladen. Die Einladungen gingen an: die Vertretung von Haus & Grund, den Mieterbund, den Bau & Sparverein, Buck Immobilien, die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, die Sparkasse und an zwei Gutachterbüros aus Hohenstadt und Böhmenkirch. In dieser Expertenrunde wurden die Auswertungen von Herrn Stein diskutiert und darüber abgestimmt.

Am 27.04.2023 fand die finale Mietspiegelsitzung mit den Interessenvertretern statt. Alle Beteiligten waren unverändert zuversichtlich gestimmt. Daher kam es umso überraschender, dass Haus & Grund den Mietspiegel ablehnte, an dem sie selbst mitgewirkt haben. Der Mieterbund hingegen hat dem Vorschlag von Herrn Stein vollumfänglich zugestimmt. Herr Stein kann der Argumentation von Haus & Grund nicht durchweg folgen.

Nachdem die Erststellung eines einfachen Mietspiegels für Geislingen vorgesehen war, dieser aber nach der Ablehnung von Haus & Grund für Geislingen als gescheitert angesehen werden kann, will die Stadt den einfachen Mietspiegel für Geislingen nicht beschließen lassen und beabsichtigt ein Mietinformationssystem nur für die interne Anwendung nutzen zu wollen.

Da der einfache Mietspiegel von insgesamt 11 Kommunen in Auftrag gegeben wurde, sind diese Umlandkommunen in ihrer Entscheidung hinsichtlich des Umgangs mit dem Auswertungsergebnis unabhängig.

Folgende Kommunen präferieren, bzw. haben folgende Vorgehensweise für sich beschlossen (Stand 25.05.2023):

Bad Überkingen	Beschluss im Gemeinderat für den einfachen Mietspiegel
Donzdorf	Mietinformationssystem für die Öffentlichkeit
Gingen an der Fils	Beschluss im Gemeinderat für den einfachen Mietspiegel
Hohenstadt	Beschluss im Gemeinderat für den einfachen Mietspiegel
Kuchen	Mietinformationssystem für die Öffentlichkeit
Mühlhausen im Täle	Mietinformationssystem für die Öffentlichkeit

Gez.

Marie Kornmann, SGL SG 3.4  
Leiterin der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses