

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 094/2023

Federführung:	SG 3.4 - Gutachterausschuss	Datum:	28.08.2023
Verfasser*in:	Marie Kornmann	AZ:	625.23

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	20.09.2023 04.10.2023	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

Begründung nö Beratung:	Nicht erforderlich.
--------------------------------	---------------------

Beschlussfassungsoptionen zum einfachen Mietspiegel für die Stadt Geislingen

Anlagen:

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat der Stadt Geislingen beschließt eine der folgenden Optionen:

1. Die Führung und Veröffentlichung eines einfachen Mietspiegels
2. Die Führung und Veröffentlichung eines Mietinformationssystems
3. Die Führung eines internen Mietinformationssystems

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

In der Bekanntgabe vom 28.06.2023 wurde dem Gemeinderat das Ergebnis der Untersuchung zum einfachen Mietspiegel mitgeteilt.

Die wesentlichen Hintergrundinformationen für die Entscheidungsfindung hier nochmals kurz zusammengefasst:

Da das Amtsgericht die Anwendung des Schorndorfer Mietspiegels nicht mehr anerkennt, wurde die Entscheidung getroffen einen eigenen Mietspiegel erstellen zu lassen. Dies war der Wunsch der Verbände, des Umlands sowie der Stadt Geislingen/Steige mit seinem Gutachterausschuss, dem man mit dieser Entscheidung nachkam.

Die Stadt Geislingen beauftragte hierfür den sehr erfahrenen Statistiker Herrn Ulrich Stein aus Stuttgart, der in Baden-Württemberg bereits rund 80 Kommunen betreute.

Man entschied sich für einen einfachen Mietspiegel, da dieser mit geringeren Erstellungskosten und einem geringeren Zeitaufwand verbunden ist.

Ziel des einfachen Mietspiegels ist es, den Markt transparenter zu machen und mögliche Konflikte zwischen Mieter- und Vermieterseite zu beruhigen. Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB muss der Gutachterausschuss Daten erheben, die zur Wertermittlung und somit zur Aufgabenerfüllung erforderlich sind. Die Beschlussvorschläge zeigen die 3 aktuell möglichen Lösungswege auf.

Das Vorgehen erfolgte in Abstimmung mit 10 Kommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses (Bad Überkingen, Böhmenkirch, Donzdorf, Gingen/Fils, Gruibingen, Hohenstadt, Kuchen, Lauterstein, Mühlhausen/Täle und Wiesensteig).

Im Februar 2023 wurde zu einer Expertenrunde eingeladen, die Herr Stein moderierte und über das Ergebnis nach der offenen Diskussion das weitere Vorgehen abstimmen ließ.

Das methodische Konzept sieht vor, das Preisniveau der Mietspiegel Göppingen und auch Schwäbisch Gmünd als preisliche Referenz heranzuziehen. Mithilfe von Markdaten werden Mietpreisabstände zwischen und innerhalb der im Projekt beteiligten Kommunen ermittelt und das Preisniveau der Referenzmietspiegel mit Zu- und Abschlägen auf diese übertragen. Dieses Verfahren hat sich andernorts bewährt, die Verlässlichkeit der Methode ist nachgewiesen und das Vorgehen wurde auch von Anfang an den Beteiligten kommuniziert.

Im April 2023 ging man noch in einer gemeinsamen Sitzung davon aus, dass der einfache Mietspiegel eine allgemeine Zustimmung erfährt. Überraschenderweise hat Haus & Grund wenige Tage danach den einfachen Mietspiegel abgelehnt. Der Mieterbund hingegen hat dem Entwurf des Mietspiegels Geislingen vollumfänglich zugestimmt.

Die Argumentation von Haus & Grund Geislingen ist aus fachlicher Sicht für die Stadtverwaltung, insbesondere im SBA/GGA, und für Herrn Stein schwer nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang wird auf den Sachvortrag mit den Erläuterungen von Herrn Stein verwiesen.

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

II Zielvorgabe

Jede der 11 Kommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses kann für sich den Weg wählen, wie die erhobenen Mietdaten aufbereitet und veröffentlicht werden. Dazu gibt es folgende Möglichkeiten:

1. Der Beschluss des einfachen Mietspiegels durch die Verbände – gerichtlich anerkannt
2. Der Beschluss des einfachen Mietspiegels durch den Gemeinderat – gerichtlich anerkannt
3. Der Beschluss eines Mietinformationssystems für die Öffentlichkeit – gerichtlich akzeptiert, da die Erhebung der Daten – siehe Nr. 1 und 2 – methodisch gleich ist.
4. Der Beschluss eines Mietinformationssystems nur für die interne Nutzung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses – gerichtlich nicht akzeptiert, da öffentlich nicht bekannt.

III Programme - Produkte

Der Gemeinderat der Stadt Geislingen muss, wie die teilnehmenden Kommunen auch, für sich entscheiden welche der o.g. Optionen er anwenden möchte.

IV Prozesse und Strukturen

Mögliche Wege des Vorgehens für die Stadt und den gemeinsamen Gutachterausschuss – siehe Sachvortrag Herr Stein.

Zu 1:

Derzeit besteht hier keine Einigung, sodass unabhängig davon nur die Varianten 2-4 zur Anwendung kommen können.

Zu 2:

Zwischenzeitlich haben sich 7 Kommunen für den einfachen Mietspiegel per Beschlussfassung im GR ausgesprochen, da dieser vor Gericht eine direkte Akzeptanz hat; 3 weitere Kommunen beabsichtigen noch im September einen ähnlichen Beschluss zu fassen.

Zu 3:

Sollte der GR der Stadt Geislingen an der Steige die Veröffentlichung des einfachen Mietspiegels ablehnen, könnte über die Veröffentlichung eines Mietinformationssystems ein ähnliches „Arbeitsumfeld“, einschließlich der rechtlichen Wirkung, erreicht werden.

Zu 4:

Für den gemeinsamen Gutachterausschuss wäre diese Variante ein Hilfskonstrukt auf Arbeitsebene, da mit diesen Daten nicht öffentlich gearbeitet werden darf.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

Die Kosten für die Erstellung des einfachen Mietspiegels liegen bei rund 25.000 € (brutto). Die Kommunen tragen davon je nach Anzahl der Mietwohnungen ihren Kostenanteil. Der Geislinger Anteil liegt bei rund 5.000 €.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt.

b) Laufende Erträge

Entfällt.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Es wird empfohlen alle 2 Jahre die gewählte Variante fortzuschreiben.

gez.

Marie Kornmann
Geschäftsstelle gemeinsamer GGA,
Vorsitzende des GGA

Joachim Burkert
FBL, Stadtbauamt

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen