

Sehr geehrte Frau Kornmann,

in vorbezeichneter Angelegenheit bedanken wir uns für die Überlassung der Sitzungsvorlage für den Verwaltungsausschuss am 20.09.2023.

Wir stehen nach wie vor zu unserer Beurteilung vom 15.05.2023. Die Situation hat sich zwischenzeitlich durch die steigenden Bauspreise und Finanzierungskosten noch wesentlich verschärft. Aktuell ist kaum mehr eine Finanzierung unter 4 % Jahreszins zu bekommen. Bei Erstellungskosten von rund 3.600,-- EUR je qm Wohnfläche, wären damit allein für die Zinsaufwendungen 12,-- EUR monatlich Miete notwendig. Dies ohne Rückstellungen für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Abschreibungen für Abnutzung, ohne Mietausfallwagnis und ohne Leerstandsrisiko und Bewirtschaftungskosten.

Abgesehen davon beträgt nach unserer Erfahrung im Raum Geislingen die Miete für Erstbezug aktuell 13,-- EUR bis 15,-- EUR je qm. Insoweit entspricht der geplante einfache Mietspiegel nicht dem tatsächlichen Mietniveau. Woran dies liegen mag, ist nicht nachvollziehbar, hierzu haben wir zu wenig Einblick in die Berechnungsgrundlagen von Herrn Stein.

Damit verbleibt es noch bei den Alternativen Ziff. 2 - 4.

Bei der Alternative Ziff. 2 sehen wir die Problematik, dass die Vermieter an den Mietspiegel gebunden sind. Wir hatten bereits zu Bedenken gegeben, dass die marktübliche Miete nach unserer Feststellung tatsächlich höher ist, als die von Herrn Stein ermittelten Werte. Daher sehen wir bei der zweiten Alternative die Problematik, dass eine Vielzahl an Vermietern Schwierigkeiten bekommen werden, weil sie basierend auf den Werten von Schorndorf überhöhte Mieten vereinbart haben.

Bei der Alternative Ziff. 3 sehen wir eine ähnliche Problematik aufgrund der rechtlichen Grauzone inwieweit ein öffentliches Mietinformationssystem anzuwenden wäre. Wenn bei einer Neuvermietung eine "Hausnummer" gesucht wird, so kann unseres Erachtens mit den Mietspiegelrechnern der anderen beteiligten Gemeinden und dem prozentualen Vergleichswert zwischen Geislingen und der verwendeten Gemeinde gearbeitet werden. Eine Mieterhöhung kann unseres Erachtens auf die Alternative Ziff. 3 nicht gestützt werden, wo hingegen bei der Frage einer Mietüberhöhung die Alternative Ziff. 3 zu Ungunsten der Vermieter Anwendung finden könnte.

Insoweit können wir als Vertreter der Vermieter die Alternativen Ziff. 1 - 3 nur ablehnen und um Beschluss der Alternative Ziff. 4 bitten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Städle

Rechtsanwältin

1. Vorsitzende Haus & Grund Geislingen e.V.

Eingangsdatum: 14.09.2023