

Sitzungsvorlage Nr.: 036/2023

24.03.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Rika Stengel

Aktenzeichen: 647.52

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		<i>R. Stengel</i>	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.03.2023	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Albstadt
 - Zustimmung der Stadt Meßstetten zur
 Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels für
 die am Gemeinsamen Gutachterausschuss
 Albstadt beteiligten Kommunen**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat Meßstetten stimmt der Erstellung eines Mietspiegels durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Albstadt für die beteiligten Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen zu.**
- 2. Der bei der Stadt Albstadt ansässige Gemeinsame Gutachterausschuss wird ermächtigt, einen Förderantrag gemäß dem aktuell neu aufgelegten Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg für die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels umgehend nach Vorliegen sämtlicher not-**

wendiger Gemeinderatsbeschlüsse der teilhabenden Kommunen zu stellen.

3. Es wird zugestimmt, dass die Stadt Albstadt als erfüllende Gemeinde nach Vorliegen des Förderbescheids das EMA-Institut aus Sinsing mit der Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
 Es werden Haushaltsmittel in Höhe von 3.354,92 Euro benötigt.
 Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
 Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
 Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Sachverhalt

Mit Beschluss des jeweiligen Gemeinderatsgremiums haben die am Gemeinsamen Gutachterausschuss Albstadt beteiligten Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen die Gründung dieses Ausschusses beschlossen und gleichzeitig die Stadt Albstadt als erfüllende Gemeinde mit der Erfüllung der anstehenden Aufgaben bevollmächtigt.

Bereits im Rahmen der Gründungsvorberatungen wurde auf die Option der Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels verwiesen. Dieser ist laut Gesetzgeber erst ab einer Einwohnerzahl von 50.000 (je Kommune) verpflichtend und stellt somit für die am Gemeinsamen Gutachterausschuss Albstadt beteiligten Städte und Gemeinden eine Freiwilligkeitsleistung dar. Allerdings ist davon auszugehen, dass aus der Bevölkerung heraus und auch von Seiten der jeweiligen Interessenvertretungen wie Mietervereinen und „Haus&Grund“ das Vorliegen eines sog. Qualifizierten Mietspiegels sehr begrüßt würde. Zumindest durch regelmäßige Nachfragen direkt bei den Kommunen und auch bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt sowie aus Gesprächen heraus wird diese Einschätzung bestätigt.

Aufgrund von Recherchen bei Städten in vergleichbarer Größe wie Albstadt ist festzustellen, dass zahlreiche Qualifizierte Mietspiegel von den beiden Instituten EMA aus

Sinzing (u.a. für die Städte Villingen-Schwenningen, Friedrichshafen, Radolfzell, Nagold, Laupheim, Hechingen) bzw. ALP aus Hamburg (u.a. für die Städte Waiblingen, Ravensburg, Ehingen a.D.) erstellt worden sind. Beide Institute sind darüber hinaus beim zuständigen Referat im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg als kompetent bekannt.

Die Geschäftsstelle hat daher bei beiden Instituten vergleichbare Angebot für die zur (erstmaligen) Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Leistungen eingeholt.

Die Angebote betragen für die notwendigen Grundleistungen zwischen rund 34.500 Euro (EMA-Institut, Sinzing) bzw. rund 38.300 Euro (ALP-Institut, Hamburg). Zusätzliche Aufwendungen können z.B. bei einer notwendigen Nacherhebung (aufgrund unzureichender Rücklaufquote im Rahmen der Befragung von Vermietern und Mietern) oder auch für die Programmierung eines Online-Mietspiegels anfallen. Insofern schätzt die Geschäftsstelle, dass für zusätzliche, überwiegend auf Nachweis abzurechnende Leistungen weitere Kosten in einer voraussichtlichen Höhe von rund 5.000 Euro netto bzw. rund 6.000 Euro brutto anfallen werden.

Falls von den teilhabenden Kommunen eine Vorstellung des Mietspiegels in einer Sitzung des Gemeinderats durch das günstigere EMA-Institut gewünscht wird, fallen hierfür jeweils 850,00 Euro netto bzw. rund 1.000,00 Euro brutto an. Diese müssten jeweils direkt von der betreffenden Kommune getragen werden.

Das EMA Institut hat das annehmbarere Hauptangebot unterbreitet. Es wird davon ausgegangen, dass sich daran auch bei der Beauftragung zusätzlicher Leistungen nichts ändert, weshalb vorgeschlagen wird, das Institut EMA aus Sinzing mit den anfallenden Leistungen zu beauftragen.

Im Rahmen des aktuell neu aufgelegten Förderprogramms des Landes Baden-Württemberg für die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels ist eine Bezuschussung in Höhe von 25 ct je Einwohner der beteiligten Kommunen vorgesehen. Sofern der Inhalt des Fördertopfs ausreicht, ist vor diesem Hintergrund mit einer Förderung in einer Höhe von rund 18.650 Euro (ca. 74.660 Einwohner) zu rechnen.

I. Umsetzung

Als erster Schritt ist über das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg die Antragsstellung auf Bezuschussung gemäß den aktuellen Richtlinien über die Bezuschussung für die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels vorgesehen. Nach Vorliegen des Förderbescheids wird der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Albstadt die Beauftragung des hinzugezogenen Instituts vornehmen. Sobald der Mietspiegel im Entwurf vorliegt, wird er den Gemeinderatsgremien der teilhabenden Kommunen zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Qualifizierte Mietspiegel ist gemäß den Vorgaben des § 558d BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Nach vier Jahren ist der Qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist hierfür allerdings mit keiner Bezuschussung mehr zu rechnen.

Jede Kommune kann aber grundsätzlich selbst entscheiden, inwieweit sie in Zukunft an der Fortschreibung bzw. Neuerstellung eines Qualifizierten Mietspiegels partizipieren möchte.

III. Finanzierung und Kosten

Die Kosten für die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels werden gemäß vereinbartem Kostenverteilungsschlüssel unter den teilnehmenden Städten und Gemeinden aufgeteilt und abgerechnet. Die Kostenkalkulation hierfür ist in der Anlage aufgeführt.

Der Anteil der Stadt Meßstetten beträgt bei Teilnahme aller sieben Kommunen laut der Prognose der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt 3.354,92 Euro.

Anlagen

1 Kostenkalkulation

1 Honorarangebote (nichtöffentlich)