

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 105 / 2018 öffentlich</b>
Federführendes Amt: Amt für öffentliche Ordnung	Erforderliche Protokollauszüge OB, 10, 14, 20, 23, 32, 60	
Vorgang:	AZ:	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	19.06.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.06.2018

**Betreff:**

**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Winnenden**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Winnenden wird zugestimmt.  
Die Erstellung des Mietspiegels 2019 / 2020 erfolgt in Kooperation mit der Stadt Fellbach und voraussichtlich den Gemeinden Kernen im Remstal und Leutenbach.
  
2. Die überplanmäßige Aufwendung über 17.000 € wird genehmigt.

Produkt / Maßnahme	52.20.
Haushaltsansatz	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Auszahlungen im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
überpl. Aufwendungen:	17.000 €

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
I	II	III			
_____					
17.05.2018					

**Begründung:**

Die Stadt Winnenden verfügt seit vielen Jahren über einen einfachen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Winnenden sowie den Gemeinden Berglen, Leutenbach und Schwaikheim.

Dieser Mietspiegel wird im zweijährigen Turnus von den beteiligten Kommunen in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e.V. sowie dem Deutschen Mieterbund – Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. erarbeitet. Als Grundlage dient regelmäßig der Mietspiegel der Stadt Waiblingen, von welchem Abschläge in Höhe von 0,05 € / m<sup>2</sup> von sämtlichen Werten für Winnenden, Berglen, Leutenbach und Schwaikheim gemacht werden. Für die Gemeinde Berglen ist ein zusätzlicher Abschlag von 5 % zu berücksichtigen.

Eigene Erhebungen werden und wurden für die Erstellung des einfachen Mietspiegels nicht durchgeführt.

Als bundesweit erstes Bundesland fördert Baden-Württemberg in den Jahren 2018 und 2019 Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Die neue Förderung soll ein Anreiz für die Gemeinden zur großräumigen Erstellung qualifizierter Mietspiegel mit möglichst breiter Flächendeckung sein. Im hierzu erstellten Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 24. Januar 2018 heißt es: „dass ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Mietspiegel ist, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen (§ 558 d Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BGB).

Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt die Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter- und die Vermieterseite, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen. Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.

Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden. Für die beteiligten Gemeinden ergeben sich Vorteile einer gemeinsamen Projektsteuerung und Beauftragung, der damit verbundenen Synergieeffekte und der gemeinsamen Tragung externer Kosten.“

Eine Förderung ist bei einer Kooperation von mindestens 2 Kommunen zur gemeinsamen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels möglich, wenn die kooperierenden Kommunen zusammen eine Einwohnerzahl von mind. 10.000 Einwohnern haben. Die Höhe der Förderung liegt bei 0,50 € je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von max. 50.000 € je Kooperationsprojekt begrenzt.

Die Stadt Fellbach hat das Projekt angestoßen und alle Städte und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis angeschrieben, um Kooperationspartner zu finden. Da auch in Winnenden bereits Überlegungen im Gange waren, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, wurde bereits grundsätzliches Interesse an der Teilnahme gegenüber der Stadt Fellbach signalisiert. Als weitere Kooperationspartner haben sich die Gemeinden Kernen im Remstal und Leutenbach gefunden.

Die Stadt Fellbach will ebenfalls im Juni 2018 den notwendigen Gremienbeschluss zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels herbeiführen und anschließend ein Ausschreibungsverfahren durchführen, da die Datenerhebung und – auswertungen durch ein Fachinstitut durchgeführt werden sollen.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wird mit einem Kostenanteil für die Stadt Winnenden in Höhe von 17.000 € gerechnet.

Aufgrund der beschriebenen Fördermöglichkeit zeichnet sich bereits ab, dass die entstehenden Sachkosten nahezu über Fördermittel gedeckt werden können (14.000 €), sodass für die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels neben dem Verwaltungsaufwand nur geringe Aufwendungen (z.B. Druckkosten) bei der Stadt Winnenden verbleiben werden. Diese können über Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B (Produkt 61.10) gedeckt werden (3.000 €).

Zur Erfüllung der Förderrichtlinien ist ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.