

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau
Beschlussvorlage



Öffentlich Nichtöffentlich

Amt:	Hauptamt	Az.	880.22/ 022.31	Datum der Sitzung	24.10.2022	Nr. 59/2022
Bearbeiter/In	Herr Egloff					

Betreff:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Hexental

➤ **Beratung und Beschlussfassung**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein
Finanzielle Auswirkungen ja ja mit Einschränkungen nein

Beschlussantrag:

Sofern der Förderantrag genehmigt ist und alle Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental zugestimmt haben, wird das Unternehmen FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Sachverhalt:

In immer mehr Ballungsräumen wird das Thema der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers präsenter. Auch in ländlicheren Regionen steigen die Mieten immer weiter an.

Aufgrund dessen hat der Gesetzgeber eine neue Reform des Mietspiegelrechts vorgenommen. Diese ist am 1. Juli 2022 in Kraft getreten. Die neue Gesetzeslage sieht vor, dass Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von über 50.000 Bürgern zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet sind. Die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental betrifft diese Pflicht mit insgesamt circa 10.000 Einwohnern grundsätzlich nicht. So ist z.B. unsere Nachbargemeinde Merzhausen explizit in der Mietpreisbegrenzungsverordnung erwähnt, welche beinhaltet, dass eine Überhöhung der Miete vorliegt, sofern der Mietpreis bei einem Einzug die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent übersteigt.

Da aber ein Mieter einen Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete nachweisen muss, um eine Mietpreisüberhöhung oder einen Mietwucher anzuzeigen, eignet sich hierfür als Nachweis der qualifizierte Mietspiegel am besten. Für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer ist eine belastbare Bemessungsgrundlage ebenfalls hilfreich.

Aus diesem Grund möchten die Gemeinden Merzhausen, Au, Sölden, Wittnau und Horben einen gemeinsamen Mietspiegel für die Verwaltungsgemeinschaft Hexental erstellen. Dieser soll nach aktuellem Stand Ende des Jahres 2023 in Kraft treten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Aufgrund der Förderung reduzieren sich die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Gemäß dem Angebot wären die Kosten bei mindestens 19.000 Euro für alle Gemeinden (inklusive des Online-Rechners). Die Förderung sieht einen Förderbetrag von 0,25 Euro pro Einwohner vor. Alle Gemeinden zusammen haben insgesamt 10.754 Einwohner und somit einen möglichen Förderbetrag in Höhe von 2.688,50 Euro. Der Betrag der Restkosten, der von den Gemeinden zu tragen wäre, beläuft sich somit auf 16.311,50 Euro.

Dieser Restbetrag wäre dann anhand der Einwohner des jeweiligen Wohnorts auf die Gemeinden zu verteilen. Weiter ist zu beachten, dass die Aktualisierung des Mietspiegels momentan bei circa 3.000 Euro liegen würde. Für die Erstellung eines Mietspiegels muss eine aufwendige Datenerhebung durchgeführt werden. Bei der Aktualisierung eines Mietspiegels wird die Anpassung des Grundpreises pro Quadratmeter anhand des aktuellen Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Grundsätzlich wird eine Datenerhebung nur dann nochmal durchgeführt, wenn die Preise nicht mehr realistisch erscheinen. Ansonsten erfolgen die Anpassungen immer anhand des Verbraucherpreisindex.