

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-171

Datum: 07.08.2017

Beschlussvorlage

Erstellung eines einfachen Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für Eberbach und den Ortsteilen wird zur Kenntnis genommen und als einfacher Mietspiegel beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.12.2016 die Erstellung eines einfachen Mietspiegels beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-275/1.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde das Büro Stein Statistik, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt, siehe Verwaltungsentscheidung Nr. 2017-093. Dieses Büro hat bereits bei anderen Städten und Gemeinden erfolgreich Mietspiegel erstellt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat u. a. Hinweise zur Erstellung eines Mietspiegels veröffentlicht. Es wird dort dargestellt, dass es sich in der Praxis bewährt hat, Interessensverbände und Wohnungsmarkexperten an dem weiteren Erstellungsprozess zu beteiligen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass diese Beteiligung das Vertrauen in die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten erhöht. In der Regel handelt es sich bei dem angefragten Personenkreis um Personen bzw. Institutionen, welche Kenntnis über das örtliche Mietpreisgefüge verfügen, z. B. Vertreter der Wohnungswirtschaft oder Maklerorganisationen. Diese Beteiligung erfolgte in Eberbach in Form eines Projektbeirates.

Die Verwaltung hatte im Vorfeld mögliche Interessensverbände angeschrieben und die Mitwirkungsbereitschaft in dem Projektbeirat abgefragt. Die nachfolgend genannten Personen bzw. Interessensverbände haben sich zu einer Mitarbeit bereiterklärt:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e. V.
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH
- Neckartal-Immobilien GmbH
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG
- Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Der Projektbeirat hat in 2 Sitzungen über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten.

2. Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlage für den Mietspiegel wurden von der Internetplattform Immobilienscout 24 Daten erworben. Diese wurden vom Büro Stein ausgewertet. Mit den Ergebnissen der Auswertung konnte der Vorentwurf eines einfachen Mietspiegels für Eberbach, aufgeteilt nach Zonen, ausgearbeitet werden.

Dieser wurde den Mietgliedern des Projektbeirates zur Durchsicht und Überprüfung überlassen. Somit hatten alle Teilnehmer ausreichend die Möglichkeit sich mit der Vorlage zu befassen und mit dem eigens bekannten Mietpreisgefüge zu vergleichen.

Nach gemeinsamer Beratung des Entwurfes kommt der Projektbeirat zu dem Ergebnis, dass der als Anlage 1 beigefügte einfache Mietspiegel das derzeitige Mietpreisniveau Eberbachs widerspiegelt. Seitens des Projektbeirates wird daher empfohlen, den ausgearbeiteten Entwurf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2017 vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung des Beschlusses zum Eberbacher Mietspiegel in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung.
- Bereitstellung als Datei auf der Homepage der Stadt Eberbach (www.eberbach.de), sowie ausgedruckt in gebundener Form beim Stadtbauamt.
- Ausarbeitung eines Online-Tools zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf des einfachen Mietspiegels