

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-182

Datum: 12.07.2019

Beschlussvorlage

1. Fortschreibung des Eberbacher Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die Gesamtgemarkung Eberbach wird zur Kenntnis genommen und als 1. Fortschreibung des einfachen Eberbacher Mietspiegels beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 erstmals einen Mietspiegel für Eberbach beschlossen. Der Mietspiegel 2017 hat einen Gültigkeitszeitraum bis 30.09.2019.

Mit der Informationsvorlage Nr. 2019-082 wurde der Gemeinderat über die 1. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels informiert.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde erneut das Büro Stein Statistik, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt. Dieses Büro hat bereits bei anderen Städten und Gemeinden erfolgreich Mietspiegel sowie deren Fortschreibung erstellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Mietspiegels 2017 wurde ein Projektbeirat „Mietspiegel“ gegründet, um im Vorfeld alle möglichen Interessensverbände zu beteiligen.

Die nachfolgend genannten Gesellschaften bzw. Interessensverbände haben bereits an der Erstellung 2017 mitgewirkt und haben sich für eine erneute Mitarbeit bei der

1. Fortschreibung 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 seiner Sitzung am 03.07.2019 über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten und diesen zur Beschlussfassung an den Gemeinderat empfohlen.

2. Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlage für den Mietspiegel 2017 wurden von einer Internetplattform Daten erworben. Diese wurden vom Büro Stein ausgewertet. Mit den Ergebnissen der Auswertung konnte der einfache Mietspiegel für Eberbach, aufgeteilt nach Zonen, ausgearbeitet werden.

Als anerkannte Fortschreibungsmethode für den Mietspiegel 2019 wurden nun die Basismieten um die Inflationsrate in Deutschland erhöht. Das Büro Stein hat die Basismieten entsprechend fortgeschrieben. Des Weiteren wurden in Abstimmung mit dem Projektbeirat Anpassungen bei den Ausstattungsmerkmalen sowie bei der Bereinigung der (Teil-)Inklusivmieten vorgenommen.

Allen Mitgliedern des Projektbeirates wurde der Entwurf zur Durchsicht und Überprüfung überlassen. Somit hatten alle Teilnehmer ausreichend die Möglichkeit sich mit der Vorlage zu befassen und die 1. Fortschreibung mit dem eigens bekannten Mietpreisgefüge zu vergleichen.

Seit Erstellung des Mietspiegels 2017 werden seitens der Bauverwaltung im Rahmen der Wohnungsgebermeldung nach dem Bundesmeldegesetz, als freiwillige Angabe, die Mieten abgefragt. Mit diesem Instrument hat sich die Verwaltung ebenfalls ein Mietpreisgefüge erarbeitet, mit welchem die Fortschreibung teilweise verglichen werden konnte.

Mit der Erstellung des Mietspiegels 2017 sind der Verwaltung seitens der Anwender nur positive Rückmeldungen bekannt. Die zuvor häufigen Mietanfragen sind zurückgegangen, da dem Mieter wie auch dem Vermieter ein Instrument an die Hand gegeben wurde, sehr einfach und schnell eine ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Nicht zuletzt sollte auch hier der Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de genannt werden, welcher einfach zu bedienen und auch auf Mobilgeräten genutzt werden kann. Der Projektbeirat „Mietspiegel“ ist sich einig, dass letztendlich der Mietspiegel zur Fairness und Streitvermeidung zwischen Mieter und Vermieter beiträgt.

Der Projektbeirat kommt daher 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 01.10.2019 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. Da der Mietspiegel urheberrechtlich geschützt ist wird für die Druckversion eine Schutzgebühr in Höhe von 6,00 € erhoben.
- Bereitstellung als Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Vorentwurf der 1. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels