

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00121		Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, STP	
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di		17.04.2019, Unterschrift:	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Stauber _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		OB Brand _____	

Betreff: Mietspiegel 2020 - Kooperationsprojekt für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Bodenseekreis			
Anlage(n): Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm-Dateien	DVD	Video

Referent und Zeitdauer: Büchler, Simon, ca. 15 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	14.05.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.05.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	nein
Kosten:	einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	28.000,00 EUR
	einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Stadt	Ergebnis-HH	Finanz-HH	Kontierungen: 5220000000; 44311000 (Ifd. Nr. 18); (zugeordnetes Produkt: 5220080000)
Stiftung	Ergebnis-HH	Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im Ifd. Jahr:			20.000,00 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Friedrichshafen übernimmt als antragstellende Gemeinde die Projektleitung für das Kooperationsprojekt Mietspiegel 2020 im Bodenseekreis.
2. Für die Förderung des Projektes wird beim Land Baden-Württemberg – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau – ein Antrag gemäß des Leitfadens zur Förderung von Kooperationsmietspiegeln mehrerer Gemeinden gestellt.

Begründung:

Bereits im Jahr 2012 wurde das Kooperationsmodell für qualifizierte Mietspiegel im Bodenseekreis erfolgreich durchgeführt. Für die Neuerhebung der Daten im Jahr 2016 konnte der Teilnehmerkreis auf 20 Städte und Gemeinden erweitert werden.

Lediglich Daisendorf, Heiligenberg und Sipplingen waren im Jahr 2016 noch nicht vertreten.

Der Vorteil des Kooperationsmodells liegt in der Verteilung der Fixkosten (insbesondere die Datenauswertung) auf mehrere Gemeinden. So konnten allein für die Stadt Friedrichshafen in der Vergangenheit die Kosten halbiert werden.

Der Bodenseekreis mit seinen aktuell 20 qualifizierten Mietspiegeln gilt als Vorzeigeprojekt, welches von der Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg aufgegriffen wurde. Aus dieser Prüfung

wurde das für die Jahre 2018 und 2019 aufgelegte Fördermodell geboren.

Voraussetzung für diese Förderung ist entweder die erstmalige Erstellung oder die Aufnahme einer weiteren Gemeinde in ein bestehendes Projekt. Für 2020 konnten nun alle drei noch fehlenden Gemeinden gewonnen werden. Auf der einen Seite ist damit die Voraussetzung für die Förderung gegeben und auf der anderen Seite ist der Bodenseekreis vollumfänglich mit qualifizierten Mietspiegeln abgedeckt.

Landesseitig kann das Projekt mit dem höchstmöglichen Zuschuss von 50.000 EUR gefördert werden. Die Mittel werden aus dem bestehenden Fördervolumen von insgesamt 400.000 EUR nach dem Windhundprinzip vergeben.

Für die Erstellung aller Mietspiegel muss von einem Kostenrahmen von rund 140.000 EUR ausgegangen werden. Hiervon wird die Förderung in Abzug gebracht und anschließend der Restbetrag nach den Einwohnerzahlen aufgeteilt. In einer ersten Berechnung kann für Friedrichshafen von Gesamtkosten in Höhe von 24.000 EUR ausgegangen werden. Hinzu kommen noch rund 4.000 EUR für den Onlinerechner und eine kleine Anzahl gedruckter Exemplare (ca. 500 Stück).

Wie in den vergangenen Jahren wird die Verwaltung eine Beteiligung von Interessensvertretern und Werbung im Mietspiegel anstreben. Hierdurch können sich die Kosten nochmals reduzieren.

Der Mietspiegel wird zu den bereits bestehenden Anwendungsbereichen ggf. auch im Bereich der Grundsteuer Anwendung finden. Derzeit wird auf Bundesebene diskutiert, auf welcher Grundlage die Grundsteuer neu berechnet werden soll. Das Scholz-Modell einer wertabhängigen Steuer hat dabei fünf Parameter: Bodenrichtwert, Nettokaltmiete (tatsächliche bei Vermietung, fiktive anhand statistischer Richtwerte bei Eigentümern), Alter der Gebäude, Grundstücksfläche und Nutzfläche. Im Falle einer Heranziehung der Nettokaltmiete kommt den qualifizierten Mietspiegeln eine erhöhte Bedeutung zu.

Förderungsvoraussetzung für Kooperationsmietspiegel durch das Land Baden-Württemberg:

Im Antrag sind Angaben zu machen über

- die Bevollmächtigung der antragstellenden Gemeinde durch die andere(n) Gemeinde(n) zur Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten im Rahmen des gesamten Förderverfahrens,
- alle beteiligten Gemeinden einschließlich Name der (Ober-) Bürgermeister/innen mit Kontaktdaten sowie Ansprechpartner für die Projektbetreuung mit Kontaktdaten,
- das Vorliegen entsprechender Beschlüsse der Gemeinderäte aller antragstellenden Gemeinden,
- die Bankverbindung für die Zuschussgewährung,
- die Einwohnerzahl aller einzelnen antragstellenden Gemeinden, die Gesamtzahl der Einwohner und die Höhe der beantragten Förderung,
- den Zeitplan des Kooperationsprojekts zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels,
- die Planung hinsichtlich der Gesamtausgaben und der Finanzierung (sämtliche in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen),
- den Namen und die Anschrift des externen Dienstleisters zur Durchführung der Datenerhebung und –auswertung nach wissenschaftlichen Grundsätzen.

Zeitschiene:

Es ist vorgesehen, den Förderantrag umgehend zu stellen um damit eine Zuschusserteilung zu sichern. Die mitwirkenden Gemeinden wurden am 26. März 2019 angeschrieben und sowohl um Übersendung der Bevollmächtigung als auch um Beratung in den jeweiligen Gremien gebeten. Der Beschluss des jeweiligen Gemeinderates muss, gemäß den Leitlinien der Förderung, sowohl die Erstellung des Mietspiegels als auch die Bevollmächtigung der Stadt Friedrichshafen als antragstellende Gemeinde umfassen.

Parallel erfolgt derzeit eine Ausschreibung unter einigen Instituten (externe Dienstleister), welche bis zum 1. Juni 2019 um Angebotsabgabe ersucht wurden.

Für das eigentliche Projekt wird aus der bisherigen Erfahrung von nachfolgenden Zeiträumen, beginnend im Herbst 2019 ausgegangen.

1. Entwicklungs- und Vorbereitungsphase: ca. 8 Wochen
2. Erhebungsphase: ca. 6-8 Wochen
3. Auswertungsphase: ca. 10 Wochen
4. Beschlussfassungsphase: ca. 5 Wochen

Somit ist für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur Abnahme der endgültigen Fassung des Mietspiegels ein Zeitraum von ca. 7-8 Monaten anzusetzen.

Die Mietspiegel sollen zum 01. August 2020 veröffentlicht werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.