

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 06.07.2022

Gemeinderat

- öffentlich am 20.07.2022

Sitzungsvorlage 101/2022/1

Bauordnung & Stadtplanung

Amann, Stefan

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Tett nang

Der Technische Ausschuss hat dem Beschlussvorschlag bei 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme mehrheitlich zugestimmt.

Beschlussvorschlag

Der vorliegende Mietspiegel für Tett nang wird gemäß § 558 d (2) BGB vom Gemeinderat der Stadt Tett nang als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Anlagen:

Mietspiegel 2022

Vergleich 2020-2022

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	2500,00 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	2081,36 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☐ Nein Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) ☐ GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

Sachverhalt

Gemäß § 558d Abs. 2 S.1 BGB sind Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Dementsprechend sind die im Juli 2020 in Kooperation mit 22 weiteren Kreismunicipalitäten in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegel zum August 2022 fortzuschreiben, um den Status qualifiziert aufrecht zu erhalten.

Entgegen der aufwändigen Erhebung im Jahr 2020 kann die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland vorgenommen werden. Erst nach vier Jahren sind die qualifizierten Mietspiegel mittels einer neuen Datenerhebung neu zu erstellen.

Die Stadt Tettnang hat das EMA-Institut für Empirische Marktanalysen in Regensburg mit der Fortschreibung aufgrund der Entwicklung der Indexwerte beauftragt. An dieser Fortschreibung sind wieder alle 23 Mietspiegelmunicipalitäten im Bodensee-Kreis, welche bereits bei der Neuerhebung des Mietspiegels 2020 teilgenommen haben, beteiligt.

Der Auftrag umfasst folgende Tätigkeiten seitens des Instituts:
Erstellung und Fortschreibungskonzept, Umsetzung der Fortschreibung und Überarbeitung des Mietspiegelnhalts, Erstellung des neuen Mietspiegels, Erstellung des Arbeitsberichts, Programmierung und Bereitstellung des Online-Mietspiegels für die Geltungsdauer des aktuellen Mietspiegels.

Durch die erneute Kooperation verteilen sich die Kosten für die Fortschreibung auf die teilnehmenden Municipalitäten, was dazu führt, dass die Mietspiegel mit einem minimalen finanziellen Aufwand fortgeschrieben werden können. Die Kosten für die Arbeiten des Instituts belaufen sich für den Mietspiegel der Stadt Tettnang inkl. Onlinerechner auf 2081,36 EUR incl. MwSt. In diesen Kosten ist auch eine Verlängerung für den Onlinerechner 2020, welcher unter anderem für rückwärtige Berechnungen der Zweitwohnungssteuer benötigt wird, enthalten.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes und nicht aufwändiges Verfahren. Zwar kann die reale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht exakt erfasst werden. Spätestens bei der Neuerhebung der Daten im Jahr 2024 zeigt sich jedoch die echte Entwicklung der Mieten.

Bei der Fortschreibung wird lediglich die Basistabelle (Tabelle 1) des Mietspiegels fortgeschrieben. Alle weiteren wohnwertbildenden Faktoren basieren auf der Datenerhebung aus dem Jahr 2020 und können ohne eine erneute Abfrage nicht verändert werden. Als Referenzzeitraum für die Indexfortschreibung wurde der 2-Jahres-Zeitraum von Februar 2020 (Wert: 105,6) bis Februar 2022 (Wert: 112,5) verwendet. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex VPI weist folglich für diesen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,534 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates wird der Mietspiegel 2022 zum 01. August 2022 seine Gültigkeit erlangen.