**Tageordnungspunkt 7:**

**Mietspiegel 2020 - Kooperationsprojekt für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Bodenseekreis**

(Vorgang: GR 03.07.2012, TOP 5 öffentlich; GR 15.07.2014, TOP 6 öffentlich; GR 26.07.2016, TOP 3 öffentlich; GR 26.06.2018, TOP 7 öffentlich)

I. Sachvortrag

Bereits im Jahr 2012 wurde das Kooperationsmodell für qualifizierte Mietspiegel im Bodenseekreis erfolgreich unter Federführung der Stadt Friedrichshafen 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 und dadurch resultierend eine erhebliche Kosteneinsparung für alle beteiligten Gemeinden.

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 für alle 23 Gemeinden ausgegangen werden. Hiervon wird die Förderung in Abzug gebracht und anschließend der Restbetrag nach den Einwohnerzahlen aufgeteilt. In einer ersten Berechnung kann für die Gemeinde Frickingen von Gesamtkosten in Höhe von etwa 1.000 EUR ausgegangen werden. Hinzu kommen noch rund 350 EUR für den Onlinerechner.

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.

**Förderungvoraussetzung 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 Recht 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 stehende 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 von der Stadt Friedrichshafen 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 Monate anzusetzen.

Die neuen Mietspiegel sollen zum 01. August 2020 veröffentlicht werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen,

1. dass sich die Gemeinde Frickingen wieder am Gemeinschaftsprojekt Mietspiegel für den Bodenseekreis beteiligt und
2. dass die Stadt Friedrichshafen bevollmächtigt wird, als antragstellende Gemeinde die Projektleitung für das Kooperationsprojekt Mietspiegel 2020 im Bodenseekreis zu übernehmen.