Gemeinde
KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 118/2020 vom	07.12.2020	Hauptamt		
Sitzung des	GR			
am	16.12.2020			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Mietspiegel für die Gemeinde Kusterdingen

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Im Mietspiegel für die Gemeinde Kusterdingen soll es keine Preisdifferenzierung zwischen den einzelnen Ortsteilen geben. Die Werte werden auf die Gesamtgemeinde gemittelt.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Da die Gemeinde Kusterdingen keinen eigenen Mietspiegel hat, wird bei Vermietungen von der Verwaltung und auch in der Bürgerschaft für die Miethöhe der Mietspiegel der Stadt Tübingen bzw. der Stadt Reutlingen als Anhaltspunkt zugrunde gelegt. Dieses Vorgehen ist in Gemeinden unserer Größenordnung nicht unüblich. Laut einem Gerichtsurteil von Anfang 2019 ist dieses Vorgehen jedoch nicht mehr zulässig.

Dieses Urteil wurde zum Anlass genommen, dass Haus & Grund Reutlingen in Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Reutlingen-Tübingen einen Mietspiegel für alle Kommunen im Landkreis Reutlingen angekündigt hat. Auch die Gemeinde Kusterdingen wurde hierzu mit ins Boot genommen, obwohl sich Kusterdingen bekanntlich im Landkreis Tübingen befindet. Der Gemeinderat wurde hierüber in seiner Sitzung am 29.01.2020 informiert. Haus & Grund Tübingen hat der Aufnahme der Gemeinde Kusterdingen in diesen Mietspiegel nun jedoch widersprochen.

Das Büro Stein Statistik aus Stuttgart, welches die Mietspiegel für die Städte Reutlingen und Tübingen ausgearbeitet hat ist daraufhin mit dem Angebot auf die Verwaltung zugekommen, einen Mietspiegel für die Gemeinde Kusterdingen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Tübingen zu erstellen. Dieses Angebot wurde von der Verwaltung angenommen (Angebotspreis 7.087,60 €). Tübingen steht diesem Vorhaben positiv gegenüber, auch weil die Gemeinde Kusterdingen inzwischen einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit der Stadt Tübingen hat. Diesem würde durch den Mietspiegel auch die Arbeit erleichtert werden.

Nach ersten Auswertungen des Büros Stein liegt das Mietpreisniveau in den Orten Kusterdingen und Wankheim (ohne Aspenhausiedlung) 5 % über dem Mietpreisniveau in den anderen Ortsteilen. Es stellt sich nun die Frage, ob man in unserem Mietspiegel eine innerörtliche Preisdifferenzierung möchte, oder ob man die Werte nicht besser mitteln sollte.

Aus Sicht der Verwaltung sollte man, ähnlich wie bei den Bauplatzpreisen, keine Differenzierung zwischen den einzelnen Ortsteilen anstreben, da man keine Diskussion über die Wertigkeit der einzelnen Dörfer führen möchte, sondern alle gleich behandeln will.

Bei einem Mietspiegel ohne Differenzierung zwischen den Ortsteilen würden die Basismieten im Mietspiegel um insgesamt 3% ansteigen. Das Preisniveau in den Ortsteilen Kusterdingen und Wankheim würde dann um 2% zu niedrig, das in den übrigen Ortsteilen um 3% zu hoch ausgewiesen. Auf die Ortsteile Wankheim und Kusterdingen zusammen entfallen 62% aller Mietanzeigen.

Unabhängig davon, was von Verwaltung und Gemeinderat gewünscht ist, müssten alle Schritte am Ende auch von den Verbänden mitgegangen werden. Bei Mietspiegelprojekten ist die Einbeziehung der Verbände sehr wichtig, weil das Gericht die Zuverlässigkeit von Mietspiegeln danach beurteilt, ob die im Projekt Beteiligten fachkundig waren.

Breisch

Finanzierung:	
Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	