

Amt Klützer Winkel

Beschlussvorlage

AA Amt/20/14-2

öffentlich

Ausschreibung von Gutachterleistungen zur Erstellung eines Mietspiegels - hier: Angebotseinholung

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeiter:</i> Sandra Bartels	<i>Datum</i> 06.07.2021 <i>Verfasser:</i> Vullert, Katrin
<i>Beratungsfolge</i> Amtsausschuss des Amtes Klützer Winkel (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> Ö / N Ö

Sachverhalt:

In der Sitzung des Amtsausschusses am 12.10.2020 wurde sich einstimmig dazu entschieden, Gutachterleistungen zur Erstellung eines Mietpreisspiegels für den Amtsbereich auszuschreiben.

Seitens der Amtsverwaltung erfolgte eine Kontaktaufnahme mit einem Dienstleistungsunternehmen, welches bereits für vergleichbare Institutionen in Mecklenburg-Vorpommern eine Erhebung des Mietpreisspiegels vorgenommen hat. Hintergrund der Erstellung eines Mietpreisspiegels, ist die Erhebung und rechtssichere Veranlagung der Zweitwohnungssteuer. Derzeit kommt es immer wieder zu Widerspruchsverfahren, in denen vorwiegend die Bemessungsgrundlage der Steuer angezweifelt wird.

Seitens des Dienstleisters ist es fraglich, ob eine Erhebung von Bestandsmieten in Form einer postalischen Umfrage das gewünschte Ergebnis erzielt. Aufgrund von Erfahrungswerten des Unternehmens, ist die Rücklaufquote von Fragebögen um eine aussagekräftige, qualifizierte Erhebung zu erzielen, eher gering. Vor allem in einem kleinen Amtsbereich wie dem des Amtes Klützer Winkel. Zielführender und kostengünstiger wäre die Erhebung von Angebotsmieten (s. Anlage).

Da seitens der Rechtsprechung zum Thema Zweitwohnungssteuer keine Regelung getroffen wurde, welche Art von Mietspiegel (qualifiziert oder anhand von Angebotsmieten) einer Erhebung zugrunde zu legen ist, sollte eine Erhebung anhand von Angebotsmieten ausreichend für den Zweck des Amtsbereiches sein.

Beschlussvorschlag:

Der Amtsausschuss des Amtes Klützer Winkel beschließt, die ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH mit der Erstellung eines Mietpreisspiegels anhand von Angebotsmieten, zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
X	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Angebot Dienstleistungsunternehmen öffentlich
---	---

Bartels

Von: Martin Möller <Moeller@analyse-konzepte.de>
Gesendet: Freitag, 11. Juni 2021 12:00
An: Bartels
Betreff: AW: Erhebung Mieten im Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel

Sehr geehrte Frau Bartels,

zunächst bedanke ich mich für das freundliche und angenehme Gespräch mit Ihnen. Wie besprochen möchten wir Ihnen zwei Möglichkeiten für die Erhebung von Mietdaten im Amt Klützer Winkel aufzeigen.

Variante 1 – Erhebung und Auswertung von Angebotsmieten:

Für die Angebotsmietenanalyse werden die veröffentlichten Wohnungsangebote über Immobilienbörsen (z.B.: Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Ebay-Kleinanzeigen, u.a.) erfasst. Analyse & Konzepte nutzt hierfür eine selbst entwickelte Angebotsmietendatenbank für die täglich über 650.000 Wohnungsangebote in ganz Deutschland ausgewertet werden. Die Auswertung umfasst folgende Punkte:

- Erhebung von Wohnungsangeboten für das Amt Klützer Winkel über einen Zeitraum von 2 Jahren (z.B. 01.06.2019 bis 01.06.2021)
- Erhebung von Mietwohnungen und vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern
- Um Doppelerhebungen auszuschließen, werden alle Angebote auf Dubletten überprüft.
- Bereinigung von unplausiblen Datensätzen
- Deskriptive Statistiken zu den erhobenen Angeboten (Anzahl, Verteilung nach Wohnungsgrößenklassen, Verteilung nach Gemeinde (z.B.: Boltenhagen, Hohenkirchen, u.a.)
- Berechnung von Mittelwerten und Spannen (z.B. 2/3-Spanne)
- Darstellung der Ergebnisse in einem Methodenbericht

Die Leistungen in der Variante 1 können wir dem Amt Klützer Winkel für **2.400,00 € zzgl. MwSt.** anbieten.

Variante 2 – Erhebung von Bestandsmieten für die Erstellung eines Mietspiegels:

- Neuerstellung eines einfachen (ggf. qualifizierten) Mietspiegels
- Entwicklung eines Datenschutzkonzepts,
- Unterstützung bei der Ermittlung der Grundgesamtheit
- Stichprobenziehung auf Grundlage von Grundsteuerdaten
- Schriftliche Befragung bei allen Vermietern mit Fragebögen (Ca. 1.200 Fragebögen) inkl. Portokosten,
- Erstellung der Befragungsunterlagen,
- Erfassung des Rücklaufs inkl. Rückporto
- Auswertung/Erstellung eines Regressions- oder Tabellenmietspiegels,
- Komplettes Projektmanagement,
- Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit und Pressearbeit
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts.
- Ggf. Durchführung von Vor-Ort-Terminen zur Abstimmung der Erhebung, des Fragebogens und zur Ergebnispräsentation

Die Leistungen in der Variante 2 können wir derzeit nur schätzen, sollte das Amt Klützer Winkel die zweite Variante in Betracht ziehen, erstellen wir Ihnen gerne ein detaillierteres Angebot. Die Kosten für die Erstellung dieses Mietspiegels liegen grob zwischen **10.000 und 15.000 € zzgl. MwSt.**

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass es durchaus dazu kommen könnte, dass nicht ausreichende Mietdaten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhoben werden können. Im Amt Klützer Winkel gibt es in etwa 1.400 Mietwohnungen, von denen aufgrund der in qualifizierten Mietspiegeln geltenden 6-Jahres-Regel, nicht alle Mietspiegelrelevant sein werden. Das bedeutet, selbst bei der Wahl für die Variante 2, kann es sein, dass sich final nur ein einfacher Mietspiegel erstellen lässt.