

Einladung

zur 35. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Geilenkirchen am

Dienstag, dem 18.06.2019, 19:00 Uhr im Anschluss an die Sitzung des Ausschusses für Bildung,
Soziales, Sport und Kultur

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen des Bürgermeisters
2. Vorlage des Entwurfs der 1. Nachtragssatzung zur Haushaltssatzung mit -plan und Anlagen der Stadt Geilenkirchen für das Haushaltsjahr 2019
Vorlage: 1602/2019
3. Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Geilenkirchen für den Zeitraum vom 01.08.2019 bis 31.12.2020 sowie dessen Neuerstellung für den Zeitraum ab dem 01.01.2021
Vorlage: 1569/2019
4. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

5. Grundstücksangelegenheiten
 - 5.1. Löschung einer Grunddienstbarkeit
Vorlage: 1584/2019
 - 5.2. Verkauf eines Grundstückes an der "Pfarrer-Dederichs-Straße"
Vorlage: 1581/2019
 - 5.3. Verkauf einer städtischen Wegeparzelle in Geilenkirchen, Ortsteil Prummern
Vorlage: 1601/2019
6. Auftragsvergaben
 - 6.1. Auftragsvergabe zur Regionalplanänderung und Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Niederheid
Vorlage: 1548/2019

- 6.2. Auftragsvergabe zur Lieferung von Urnen-Stelen für die städtischen Friedhöfe
Vorlage: 1568/2019
- 6.3. Auftragsvergabe über Steuerberaterleistungen für die Betriebe gewerblicher Art (BgA) der Stadt Geilenkirchen für das Jahr 2018
Vorlage: 1587/2019
- 6.4. Aufstellung über Auftragsvergaben nach § 11 Abs. 4 Buchstabe j) i. V. m. § 11 Abs. 5
Zuständigkeitsordnung vom 16.12.1999
Vorlage: 1585/2019
- 7. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



Georg Schmitz
Bürgermeister

Kämmerei
04.06.2019
1602/2019

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	18.06.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	03.07.2019

Sachverhalt:

Im Laufe des Haushaltsjahres wurden verschiedene Auszahlungen für bisher nicht veranschlagte Investitionen bekannt, die zur Verpflichtung einer Nachtragshaushaltssatzung gem. § 81 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW führen.

Insbesondere betrifft dies folgende Sachverhalte:

- Neubau einer Kindertagesstätte an der Martin-Heyden-Straße
- Erweiterung der Kindertagesstätte in Bauchem
- Umbau der Vereinsstätte in Beek zu einer Kindertagesstätte
- Herrichtung von vorübergehenden Unterkünften als Kindertagesstätte
- Mehrkosten für den 1. Bauabschnitt zur energetischen Sanierung der Gesamtschule
- Anbau eines Klassenraumes an die Turnhalle Gillrath

Da zum Zeitpunkt des Versandes der Sitzungseinladung noch nicht alle notwendigen Kostenberechnungen für die Maßnahmen vorliegen, wird der Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung nachgereicht und den Stadtverordneten vor der Sitzung separat zugestellt.

(Kämmerei, Herr Goertz, 02451 - 629 113)

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	05.06.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	03.07.2019

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Geilenkirchen für den Zeitraum vom 01.08.2019 bis 31.12.2020 sowie dessen Neuerstellung für den Zeitraum ab dem 01.01.2021

Sachverhalt:

Der derzeitige Mietspiegel war formell bis zum 31.12.2018 gültig. Bis zur Erstellung eines neuen Mietspiegels behält er seine Gültigkeit. Da es sich hierbei um einen einfachen Mietspiegel handelt, besteht keine Pflicht zur Anpassung. § 558 c Abs. 3 BGB bestimmt lediglich, dass Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren angepasst werden **sollen**.

Wird ein (einfacher) Mietspiegel nach Ablauf von zwei Jahren nicht angepasst, kann er im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren weiterhin als Begründungsmittel verwendet werden (§ 558 a Abs. 4 BGB), ist jedoch im gerichtlichen Verfahren nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr verwendbar.

Wie einfache Mietspiegel anzupassen sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Es bietet sich aber an, analog den gesetzlichen Vorschriften für qualifizierte Mietspiegel, die Anpassung

- per Stichprobe vorzunehmen oder
- den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland hierfür zugrunde zu legen.

Beide Verfahren sind in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumordnung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unter Ziffer II/1 – 7 beschrieben. Dabei bietet sich die Indexfortschreibung, die recht einfach in der Anwendung und ohne großen Aufwand durchführbar ist, an, wenn es seit der letzten Erstellung des Mietspiegels zu keinen größeren, strukturellen Veränderungen gekommen ist. Liegen Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder für größere strukturelle Veränderungen des örtlichen Wohnungsmarktes vor, sollte das Stichprobenverfahren gewählt werden.

Die Indexfortschreibung ist in Geilenkirchen derzeit nicht anwendbar, weil die letzte empirische Datenerhebung zur Fortschreibung des Mietspiegels in 1999 – 2000 erfolgte. In den Jahren danach (in 2006, 2016) erfolgten zwar Anpassungen des Mietspiegels durch eine Anhebung der Mietpreisspanne; jedoch wurden diese Werte nicht durch eine empirische Untersuchung festgestellt. 2006 wurden die Mietspannen um 4 – 6 % auf Initiative des Haus- und Grundstückseigentümergevereins heraufgesetzt. Zu diesem Ergebnis kam man, weil man sich an die Mietspiegel der Städte Erkelenz, Wegberg, Heinsberg und Jülich orientierte. In 2016 erfolgte die Anhebung aller Mietpreisspannen um 0,10 €, ebenfalls auf Initiative des Haus- und Grundstückseigentümergevereins. Für diese geringe Anhebung wurde keine stichhaltige Be-

gründung gegeben. Aber auch die letzte empirische Datenerhebung (s. o.) erfolgte unter Zugrundelegung der Mietbescheinigungen in den Wohngeldakten. Sie ist daher auch nicht repräsentativ. Hinzu kommt, dass im derzeitigen Mietspiegel lediglich Mietwohnungen bis zum Baujahr 2001 erfasst sind. Seitdem wurde in Geilenkirchen erheblich neu gebaut und auch im Altbestand modernisiert. Aus dem letztgenannten Grund ließe sich in künftigen Mietspiegeln auf die Kategorie I (mit Bad/Dusche **oder** mit Heizung) durchaus verzichten.

Eine (neue) Stichprobenerhebung bietet sich auch an, weil der Mietwohnungsmarkt in Geilenkirchen in den letzten 15 Jahren erheblichen strukturellen Veränderungen unterworfen war. Entgegen der Situation in den 80er Jahren, in denen relativ viele Familienwohnungen mit Hilfe öffentlicher Förderungen (zinsvergünstigte Landesdarlehn) gebaut wurden, werden heute verstärkt Wohnungen für Ein- bzw. Zwei-Personenhaushalte gesucht, jedoch kaum gefunden. In diesem Segment ist der Wohnungsmarkt stark angespannt, während oftmals große Wohnungen lange Zeit leer stehen (müssen). Dadurch sind kleine Wohnungen gegenüber großen oftmals übersteuert. Seit einigen Jahren ist auf der anderen Seite zu beobachten, dass eine Vielzahl kleiner, aber hochwertiger Wohnungen, die zudem barrierefrei sind, in Geilenkirchen entstanden. Nicht alle diese Wohnungen unterliegen der Wohnungsbindung, weil sie ohne öffentliche Förderung erstellt wurden. Sie sind daher auch als relativ teuer einzustufen (Stichwort: „Waldstadt Residenz Geilenkirchen“).

Aus den vorgenannten Gründen bietet sich eine Überarbeitung des derzeitigen Mietspiegels an. Eine Stichprobe könnte man ziehen, indem eine Onlinebefragung der Vermieter und Mieter erfolgt, wie sie derzeit die Rheinische Immobilienbörse für die Stadt Bergisch Gladbach durchführt (https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegelumfrage_Bergisch_Gladbach_2020.AxCMS). Laut einer ersten Schätzung der Rheinischen Immobilienbörse würden die Kosten für ein solches vollständiges Verfahren für die Stadt Geilenkirchen zwischen 2.000,00 € und 3.000,00 € betragen. Dann erhielte man einen fundierten Mietspiegel der nicht nur nach Lage und Baujahr unterteilt wird, sondern auch nach den Wohnungsgrößen.

Eine weitere Möglichkeit gesicherte Stichproben zu erheben, wäre, an die örtlichen Wohnungsgesellschaften eine gezielte Anfrage zu richten - z. B. mittels eines Blankomietspiegels - da diese i. d. R. über gesicherte Daten der von ihnen vermieteten Wohnungen verfügen. Die Daten der übrigen Vermieter wären zusätzlich zu erfragen.

Dabei ist zu bedenken, dass die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften im frei finanzierten Wohnungsbau zurzeit noch eine untergeordnete Rolle spielen. Aus diesem Grunde favorisiert die Verwaltung die erstgenannte Variante zur Erstellung eines neuen Mietspiegels.

In jedem Fall empfiehlt es sich bei einer Neuerstellung den bisherigen Mietspiegel um zwei Dekaden (2001 bis 2010 und 2011 bis 2020) zu erweitern. Es würde sich daher anbieten, mit der Stichprobenerhebung im Frühjahr 2020 zu beginnen um sie im Frühherbst abzuschließen und Ende 2020 dem Rat einen überarbeiteten Mietspiegel zur Beschlussfassung vorzulegen, der dann mit Wirkung zum 01.01.2021 verabschiedet würde. In den folgenden Jahren könnte zur (jährlichen) Fortschreibung des Mietspiegels das Indexverfahren angewendet werden.

In der Zwischenzeit könnte durch den Rat ein „Interims-Mietspiegel“ für den Zeitraum 01.08.2019 bis 31.12.2020 (siehe Anlage) verabschiedet werden, da das Interesse an einem „gültigen“ Mietspiegel recht groß ist. Die im bisherigen Mietspiegel abgebildeten Mieten wurden um 1,5 % angehoben. Die Anhebung orientiert sich an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte – Stand 2/2019. Mit dieser Anhebung haben sich sowohl der Mieterschutzverein Aachen und Umgegend als auch der Haus- und Grundbesitzerverein Jülich e. V. telefonisch einverstanden erklärt. Die schriftliche Bestätigung hierzu steht allerdings noch aus.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Mietspiegel der Stadt Geilenkirchen wird in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Fassung für den Zeitraum 01.08.2019 bis 31.12.2020 fortgeschrieben.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, in 2020 einen neuen Mietspiegel zu erstellen und hierzu einen entsprechenden Auftrag der Rheinischen Immobilienbörse in Köln zu erteilen.

Anlagen:

Entwurf des Mietspiegels für den Zeitraum 01.08.2019 bis 31.12.2020

(Jugend- und Sozialamt, Frau Penners, 02451 - 629 337)

TOP Ö 3

Die Umzugsmöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Nach § 556 Abs. 1 und 2 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Wohnungen **sind nicht** in den Mietwerten des Mietspiegels **enthalten**.

Erläuterungen zum Mietspiegel/Allgemeines (Stand: 01.08.2019)

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Erfüllung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Geilenkirchen. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Nach §§ 558 und 558 a –d BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass:

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebs- oder Fremdkapitalkosten);
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muss, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt;
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die erhöhte Miete kann ab dem dritten Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb drei weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Hinweis:

Bei Fragen zum Mietpreisspiegel können Sie sich an den Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend, E-Mail: info@mieterschutzverein-aachen.de, und an den Haus- und Grundeigentümergebiet Geilenkirchen und Umgebung, E-Mail: kanzlei@anwaltskanzlei-wolf.info, wenden.

Stadt Geilenkirchen Der Bürgermeister

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Geilenkirchen; er soll eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Sinne von Art. 1 des Mietrechtsreformgesetzes vom 19.06.2001 (BGB §§ 558, 558 a-d) bilden; er ist gültig für den Zeitraum vom 01.08.2019 bis 31.12.2020

Herausgeber: Stadt Geilenkirchen

Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Geilenkirchen, Amt 51/Wohnungswesen, dem Haus- und Grundbesitzerverein Jülich e. V. und dem Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Baujahr/Wohnlage	I mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro/m ²	II mit Bad/Dusche und mit Heizung Euro/m ²
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	3,05 - 3,65 3,25 - 3,96 3,55 - 4,36	3,45 - 4,47 3,65 - 4,67 3,96 - 4,97
Baujahr von 1961 - 1970 einfache mittlere gute		3,76 - 4,47 3,96 - 4,97 4,26 - 5,28
Baujahr von 1971 - 1980 einfache mittlere gute		4,16 - 5,18 4,36 - 5,28 4,57 - 5,48
Baujahr von 1981 - 1990 einfache mittlere gute		4,57 - 5,28 4,67 - 5,48 5,08 - 5,79
Baujahr von 1991 - 2000 einfache mittlere gute		5,48 - 6,29 5,58 - 6,60 5,79 - 7,00
Baujahr ab 2001 einfache mittlere gute		5,48 - 6,50 5,68 - 6,70 5,89 - 7,21

1 Lagemerkmale

1.1 Einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelastigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen.

1.2 Mittlere Wohnlage

Wohnstraßen bzw. -egend ohne Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.

1.3 Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

2 Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. von der Beschaffenheit des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine **Modernisierung**, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte II des Mietspiegels auf.

Eine **Vollmodernisierung** mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand angewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

3 Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel nicht abgeschlossene Wohnungen, Trocken-WC, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung, kein Gasanschluss, kein Kaminanschluss, hohe Räume, bei vorhandenem Bad freistehende Wanne, mit Ölfarbe gestrichene Wände in den Nassräumen.

4 Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel Parkett, Teppichböden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung (nur für Baujahre vor 1981), Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz.

5 Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung

Der Mietwert von Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung orientiert sich am Unterwert der Spalte I.

6 Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag von bis zu 30 % wie folgt möglich:

bis 25 m ² = +30 % ; über 25 m ² - 35 m ² = +20 %
--

Für größere Wohnungen sind nachfolgende Abschläge möglich, da die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen:

101 m ² - 110 m ² = - 10 % ; von 111 m ² - 120 m ² = - 20 %

Der Abschlag ist nur für die über 100 m² hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

7 Eigenheime

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes u. Ä. wird durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

8 Mieten, Betriebskosten

Die Mieten des Mietspiegels sind **Nettomieten ohne alle Betriebskosten**.

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung sind: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung (Schmutz-/Niederschlagswasser), für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Allgemeinbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.

