

**Vorlage Nr. 55/2024
zu TOP 12
der Sitzung am 25.09.2024**

**Erstellung eines „qualifizierten Mietpreisspiegels“
Kooperationsprojekt von insgesamt 26 Gemeinden im südlichen Landkreis HN**

Im Zuge der Gründung des ehem. Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen, mit Sitz in Eppingen, wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel für 11 Landkreisgemeinden in Heilbronn erstellt. Dieser Mietspiegel verliert im September 2025 seine Gültigkeit und soll deshalb neu erstellt werden.

Durch die Fusion der beiden Gutachterausschüsse „Eppingen“ und „Weinsberger Tal / Schozachtal“, hat die Stadt Eppingen nun angeboten, die Neuerstellung auf das neue Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Landkreis Heilbronn auszuweiten.

Mit Schreiben vom 02.07.2024 informierte die Stadt Eppingen – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - alle Mitgliedsgemeinden über dieses Projekt.

Aktuell orientieren sich bereits 11 Gemeinden am „Mietspiegel westlicher Landkreis Heilbronn. Hierzu zählt auch die Gemeinde Pfaffenhofen. Seitens der Verwaltung und der privaten Nutzergruppen kann gesagt werden, dass der qualifizierte Mietspiegel einen Mehrwert darstellt. Die weiteren 15 Gemeindeverwaltungen, welche sich noch am Mietspiegel der Stadt Heilbronn orientieren haben im Voraus schon signalisiert bei dem Projekt mitzuwirken.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind gemäß § 558 d BauGB bestimmte Anforderungen zu erfüllen.

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden,
- Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden,
- Er muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden und nach vier Jahren neu erstellt werden,
- Er muss auf repräsentativen Daten beruhen,
- Er muss dokumentiert und überprüfbar sein,

Der „qualifizierte Mietspiegel“ ist unter diesen Voraussetzungen eine aussagekräftige Informationsquelle für Jedermann.

Außerdem wird die durch den Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen von Förderprogrammen in Sachen „sozialer Wohnungsbau“ benötigt. Diese ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Basis um entsprechende Absenkungen vornehmen zu können.

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Eppingen hat bei den umliegenden Gemeinden die Bereitschaft abgefragt, eine Kooperation zur Mietspiegelerstellung einzugehen. Inzwischen haben 26 (Auflistung siehe Tabelle Kostenverrechnung) von insgesamt 28 Gemeinden ihre Zusage erteilt. Diese Kooperation ist lediglich für die jetzige Erstellung bindend. Bei zukünftigen Fortschreibungen oder Neuerstellungen des Mietspiegels kann jede Gemeinde frei entscheiden, sich erneut oder nicht mehr zu beteiligen. Zudem entsteht für die Gemeinden durch die erstmalige Erstellung keine Pflicht den qualifizierten Mietspiegel zukünftig fortzuführen.

Kosten:

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Voraus ein Angebot zur Mietspiegelerstellung eines renommierten Marktanalyse Instituts eingeholt. Die Schätzung beläuft sich auf rund 62.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

Die Kostenverrechnung soll anhand der Einwohnerzahlen, gemäß der bekannten Vorgehensweise im Bereich des gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgen. Folgend sind die Kosten für jede beteiligte Gemeinde dargestellt:

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl (3/2023)	Kostenverrechnung (ausgehend von rund 62.000,00 €)	eventuelle Kostensteigerung 25 % (77.500,00 €)
Abstatt	5.051	1.618,44 €	2.023,05 €
Brackenheim	16.761	5.370,56 €	6.713,20 €
Cleebronn	3.255	1.042,97 €	1.303,71 €
Eberstadt	3.223	1.032,71 €	1.290,89 €
Ellhofen	3.985	1.276,87 €	1.596,09 €
Eppingen	22.292	7.142,80 €	8.928,50 €
Flein	7.400	2.371,11 €	2.963,89 €
Gemmingen	5.513	1.766,48 €	2.208,09 €
Güglingen	6.397	2.049,73 €	2.562,16 €
Ilsfeld	9.907	3.174,40 €	3.968,00 €
Ittlingen	2.673	856,48 €	1.070,60 €
Kirchardt	6.025	1.930,53 €	2.413,16 €
Lehensteinsfeld	2.749	880,83 €	1.101,04 €
Leingarten	11.822	3.788,01 €	4.735,01 €
Löwenstein	3.429	1.098,72 €	1.373,40 €
Massenbachhausen	3.786	1.213,11 €	1.516,39 €
Neckarwestheim	4.204	1.347,05 €	1.683,81 €
Nordheim	8.473	2.714,92 €	3.393,65 €
Obersulm	13.912	4.457,68 €	5.572,10 €
Pfaffenhofen	2.547	816,11 €	1.020,14 €
Schwaigern	11.703	3.749,88 €	4.687,34 €
Talheim	5.128	1.643,11 €	2.053,89 €
Untergruppenbach	8.726	2.795,99 €	3.494,98 €
Weinsberg	13.447	4.308,69 €	5.385,86 €
Wüstenrot	6.814	2.183,34 €	2.729,18 €
Zaberfeld	4.274	1.369,48 €	1.711,84 €
Summe	193.496	62.000,00 €	77.500,00 €

Diese Beispielrechnung dient lediglich als Orientierung. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Auftragsvergabe durch ein beschränktes Ausschreibungsverfahren erfolgen muss. Dementsprechend können die abschließenden „tatsächlichen“ Kosten abweichen, was zu einer Verringerung / Erhöhung führen kann. Aus diesem Grund wurde durch die Stadt Eppingen beispielhaft eine hypothetische Kostensteigerung von 25 % angenommen, welche im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens eventuell entstehen könnte.

Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gibt es ein Förderprogramm zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Ob das Förderprogramm auch im Jahr 2025 aufgelegt wird, steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Sofern es die Möglichkeit gibt Fördergelder für dieses Projekt zu generieren, wird dies die Stadt Eppingen versuchen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist für uns als Gemeinde, als auch für den gemeinsamen Gutachterausschuss ein wichtiges Informations- und Arbeitsinstrument. Er bildet nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen die ortsübliche Vergleichsmiete ab, welche von Gerichten als Beweisgrundlage verwendet wird. Zudem können Mieter und Vermieter gleichermaßen auf den Mietspiegel zugreifen, was zu mehr Transparenz führt.

Insgesamt schafft der qualifizierte Mietspiegel eine solide und rechtssichere Grundlage, für ein nachvollziehbares Handeln bei Mietangelegenheiten.

Die Verwaltung schlägt vor, bei dem Projekt zur Mietspiegelerstellung teilzunehmen und die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Kooperation mit den im Sachverhalt genannten 26 Gemeinden/Städten im Rahmen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses zur Erstellung eines Mietspiegels wird eingegangen.
2. Die Abwicklung des gesamten Projekts (incl. Durchführung einer beschränkten Ausschreibung und der einhergehenden Auftragsvergabe) wird an die Stadt Eppingen übertragen, bzw. an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.
3. Die in der Vorlage dargestellten Kosten werden auch bei einer Abweichung bis zu 25 % vollständig getragen