

AZ : 022.31  
 Amt : Finanzverwaltung, Markus Schäufele, 07062/9042-37  
 Datum : 16.09.2024

**Grundstücksangelegenheiten:**

**Hier: Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels -  
 Kooperationsprojekt von insgesamt 26 Gemeinden im südlichen Landkreis HN**

<u>Beratung</u>		<u>Beschluss</u>	
<input type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss am	<input type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss am
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss am
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat am 15.10.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat am 15.10.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen: keine**  
**Befangenheiten: keine**

**Beschlussvorschlag:**

- 1: Die Kooperation mit den im Sachverhalt genannten 26 Gemeinden/Städten wird eingegangen
- 2: Die Abwicklung des gesamten Projekts (incl. Durchführung einer beschränkten Ausschreibung und der einhergehenden Auftragsvergabe) wird in Form einer Vollmacht an die Stadt Eppingen übertragen.
- 3: Die in der Vorlage dargestellten Kosten werden auch bei einer Abweichung bis zu 25 % vollständig getragen

**Finanzierung**

Durch HH-Plan , Haushaltsstelle abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	_____
Außer-/Überplanmäßig:	_____

**Ergebnis**

<input type="checkbox"/> beschlossen	<input type="checkbox"/> nicht beschlossen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Gegenstimmen Stimmverh.: ___ : ___ Enthaltungen: ___	Stimmenverhältnis: ___ : ___ Enthaltungen: ___

### **Sachvortrag:**

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 noch 15 Gemeinden am Mietspiegel der Stadt Heilbronn und rechnen auf die dort angegebenen Mieten mit entsprechenden Abschlägen. Hierrunter zählt auch die Gemeinde Ilsfeld, welche aktuell mit einem Abschlag in Höhe von 10 Prozent rechnet. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr ungenau und nicht belastbar. Aus diesem Grund bietet es sich an, an dem Projekt teilzunehmen, um einen eigenen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dadurch erhält die Gemeinde Ilsfeld Informationen über die gezahlten Mieten für einzelne Wohnungen und kann das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis belastbar und rechtskonform abbilden.

Die weiteren 11 Gemeinden waren wie bereits erwähnt bei der erstmaligen Mietspiegelerstellung involviert. Seitens dieser Verwaltungen und den dortigen Nutzergruppen kann inzwischen gesagt werden, dass der qualifizierte Mietspiegel einen Mehrwert darstellt.

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:

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Einwohnerzahl (3/2023)</b>	<b>Kostenverrechnung (ausgehend von rund 62.000,00 €)</b>	<b>eventuelle Kostenstei- gerung 25 % (77.500,00 €)</b>
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 €
Ilfsfeld	9.907	3.174,40 €	3.968,00 €
Ittlingen	2.673	856,48 €	1.070,60 €
Kirchartt	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 €

<b>Summe</b>	<b>193.496</b>	<b>62.000,00 €</b>	<b>77.500,00 €</b>
--------------	----------------	--------------------	--------------------

**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 wird eingegangen
- 2:** Die Abwicklung des gesamten Projekts (incl. Durchführung einer beschränkten Ausschreibung und der einhergehenden Auftragsvergabe) wird in Form einer Vollmacht an die Stadt Eppingen übertragen.
- 3:** Die in der Vorlage dargestellten Kosten werden auch bei einer Abweichung bis zu 25 % vollständig getragen.