

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26. September 2018

Sitzung des Gemeinderates am 28. September 2018

öffentlich

**Sitzungsvorlage 115/2018**  
**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**Sachverhalt:

Wie die meisten Gemeinden im Landkreis Heilbronn, orientiert sich auch die Gemeinde Nordheim am Mietspiegel der Stadt Heilbronn und rechnet mit Abschlägen auf die dort angegebenen Mietpreise. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr ungenau und nicht rechtskonform.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Anforderungen zu erfüllen:

*Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.*

*Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.*

*Er muss auf repräsentativen Daten beruhen, dokumentiert und überprüfbar sein.*

Unter den genannten Voraussetzungen ist der Mietspiegel eine aussagekräftige Informationsquelle für Jedermann und wird bei gerichtlichen Verfahren als Datengrundlage anerkannt.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau fördert derzeit Kooperationsprojekte zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Förderfähig sind Kooperationen von mindestens zwei Gemeinden, die zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben. Die Höhe der Förderung liegt bei 0,50 Euro je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von maximal 50.000 Euro begrenzt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Eppingen den Gemeinden Brackenheim, Clebronn, Gemmingen, Güglingen, Ittlingen, Kirchart, Massenbachhausen, Nordheim, Pfaffenhofen und Zaberfeld angeboten, gemeinsam einen sog. qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen.

Nach Prüfung und Auswertung von Vergleichsangeboten dreier renommierter Marktanalyse-Institute wurde der Auftrag zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels an die Firma Analyse & Konzepte GmbH aus Hamburg zum (Basis-) Angebotspreis von 29.750 Euro vergeben. Einschließlich notwendiger Besprechungstermine fallen Gesamtkosten in Höhe von ca. 40.000 Euro an.

Im Falle einer Beteiligung aller og. Gemeinden mit zusammen rund 79.000 Einwohnern kann mit einer Förderung in Höhe von 39.500 Euro gerechnet werden. Eventuelle Mehrkosten werden den Gemeinden nach einem Verteilerschlüssel auf der Basis

ihrer Einwohnerzahlen berechnet. Wie aus den og. Zahlen (voraussichtliche Gesamtkosten bzw. erwartete Förderung) zu sehen ist, sind nahezu keine zu verteilenden Mehrkosten zu erwarten.

Die og. Kooperation ist lediglich für die erste Mietspiegelerstellung bindend. Bei zukünftigen Fortschreibungen oder Neuerstellungen kann jede Gemeinde frei entscheiden, sich erneut oder nicht mehr zu beteiligen.

Auf den dieser Vorlage anhängenden Bericht der Heilbronner Stimme vom 6.8.2018 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nordheim beteiligt sich als Kooperationspartner am Projekt „Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels“ und erteilt der Stadt Eppingen Vollmacht zur gesamten Abwicklung des Projekts.