



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2022/061

|  |                   |
|--|-------------------|
| Aktenzeichen: 511110   | Anlagen:          |
| Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Dorn, Dietmar | Datum: 06.04.2022 |

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Beratungsart | Beschluss  |      |
|---|----------------|--------------|------------|------|
|   |                |              | Ja / Enth. | Nein |
| Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Bürgerschaftliches Engagement | 03.05.2022     | öffentlich   | /          | /    |
| Gemeinderat   | 17.05.2022     | öffentlich   | /          | /    |

## **Bearbeitungshinweise:**

- ( ) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- ( ) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Ebersbach an der Fils

## **Beschlussantrag:**

1. Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, ein Institut zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu beauftragen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den qualifizierten Mietspiegel gemäß den vorgeschriebenen Zeiträumen fortzuschreiben.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter und für die Vermieter, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen.

Die Rechtsgrundlage für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist § 558d BGB: Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden muss.

Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Der qualifizierte Mietspiegel soll den Mietern und Vermietern zur Orientierung der vergleichbaren, durchschnittlichen Mieten in den jeweiligen Gemeinden und Stadtteilen

dienen. Ein Vorteil, sowohl aus Sicht von Vermieter und Mieter ist, dass beide Parteien Sicherheit bzgl. der Miethöhen haben werden. Mieterhöhungen auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels haben eine höhere Rechtssicherheit. Auch stellt ein qualifizierter Mietspiegel ein wichtiges Instrument im sozialen Wohnungsbau dar, wo die über den qualifizierten Mietspiegel ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete eine wichtige Rolle spielt (Grundlage ist hier das Landeswohnraumförderungsgesetz). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hierbei Basis für den Sozialmietabschlag.

Das Land Baden-Württemberg fördert seit 2018 kommunale Kooperationsprojekte zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Dabei können benachbarte Kommunen Fördergelder aus Landesmitteln erhalten, wenn eine Kooperation von mind. zwei Gemeinden besteht und diese eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner erreichen. Die Regelförderung liegt bei 0,25 Euro je Einwohner. Leider hat die Verwaltung, trotz intensiver Werbung bei den umliegenden Gemeinden, keine Partner gefunden, welche zum jetzigen Zeitpunkt eine Kooperation mit der Stadt Ebersbach eingehen möchten. Die Verwaltung schlägt daher vor, den qualifizierten Mietspiegel alleine zu erstellen, wodurch die Förderung nicht in Anspruch genommen werden kann.

Das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz), welches am 01.07.2022 in Kraft tritt, schreibt die zwingende Auskunftspflicht von den angeschriebenen Vermietern/Mietern vor. Das ist wichtig, um ausreichend Rückläufe für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zu bekommen. Dennoch besteht hier ein kleines Restrisiko, dass die Mindestanzahl an Rückläufen für eine statistische Auswertung nicht erreicht werden könnte.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels hat die Verwaltung bereits zwei externe Dienstleister zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Die Kosten belaufen sich auf ca. 25.000 € brutto, wobei hier die Einstellung eines Online-Mietspiegels bereits mit berücksichtigt ist. Die Vergabe liegt im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung.

Zur erstmaligen Erhebung wird vorgeschlagen, den Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V., die Wohnungsverwaltung Ebersbach, den Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Göppingen und Umgebung e.V. sowie Vertreter der Stadtverwaltung einzubinden.

Für die gesamte Erstellung des Mietspiegels vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur Abnahme der endgültigen Fassung ist ein Zeitraum von ca. 8 Monate anzusetzen.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

|   |                     |                          |
|---|---------------------|--------------------------|
| Auftragssachkonto: 5111100000. 44294000 |                     |                          |
|   | <b>Erträge in €</b> | <b>Aufwendungen in €</b> |
| 2022                                    | -                   | ca. 25.000,--            |

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2022 eingestellt.

Der qualifizierte Mietspiegel muss nach zwei Jahren aktualisiert werden. Die entsprechenden Kosten in Höhe von ca. brutto 5.000 € werden in den Haushalt eingestellt. Nach vier Jahren erfolgt eine erneute Grundbefragung. Die Kosten hierfür werden ebenfalls in den Haushalt eingeplant und belaufen sich auf ca. 25.000 € brutto.

| ✓ | Kernthemen des Leitbildes          | Potenzial an Zielkonflikten<br>(1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung) |   |   |   |   |
|---|------------------------------------|---|---|---|---|---|
|   |                                    | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ✓ | Wirtschaft und Stadtmarketing      |   | ✓ |   |   |   |
| ✓ | Stadtplanung und Verkehr           |   |   |   |   |   |
| ✓ | Soziales und Miteinander Leben     | ✓   |   |   |   |   |
| ✓ | Bildung und Kultur                 |   |   |   |   |   |
| ✓ | Jugend                             |   |   |   |   |   |
| ✓ | Freizeit                           |   |   |   |   |   |
| ✓ | Umwelt, Energie und Landwirtschaft |   |   |   |   |   |

**Anhörung / Beteiligung:**

( ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

( X ) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

David Blank  
Fachbereichsleiter  
Finanzen und Personal

Markus Ludwig  
Fachbereichsleiter  
Bauen und Umwelt