

GR - Nr. 58/2024, Az.:625.20**GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS ALBSTADT:****VORSTELLUNG UND BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN ERSTMALIG ERSTELLTEN QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL FÜR DIE GEMEINDE OBERNHEIM****Sachverhalt**

Die Gemeinderatsgremien der am Gemeinsamen Gutachterausschuss Albstadt beteiligten Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen haben zwischen dem 21.03.2023 und dem 20.04.2023 die erstmalige Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels beschlossen. Gleichzeitig wurde die bei der Stadt Albstadt ansässige Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses ermächtigt, einen Förderantrag gemäß dem seinerzeit neu aufgelegten Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg, umgehend nach Vorliegen sämtlicher notwendiger Gemeinderatsbeschlüsse der teilhabenden Kommunen, zu stellen. Außerdem wurde zugestimmt, dass die Stadt Albstadt als erfüllende Gemeinde das EMA-Institut aus Regensburg (seinerzeit noch in Sinzing ansässig) mit der Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Am 12.05.2023 erfolgte schließlich die Einreichung des Förderantrags. Mit Datum vom 05.06.2023 wurde dieser Antrag positiv beschieden, so dass die Maßnahme mit einer Fördersumme in Höhe von 18.574,75 EUR (25 ct. je Einwohner bei insgesamt 74.299 Einwohnern) bezuschusst wurde. Im Nachgang schloss die Stadt Albstadt mit dem EMA-Institut aus Regensburg den Vertrag über die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels ab.

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 14.09.2023 mit den Vertretern der Kommunen sowie den Interessensvertretungen „Haus und Grund Albstadt/Zollernalbkreis e.V.“ und „DMB Mieterverein Zollernalb u. Umgebung e.V.“ wurden zum einen der Entwurf des „Fragebogens zur Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels“ in den sieben beteiligten Kommunen beraten und zum anderen die Modalitäten der weiteren Abwicklung festgelegt. Gewünschte Änderungen wurden im Nachgang eingearbeitet.

Als nächster Schritt erhielt das EMA-Institut von den beteiligten Kommunen die erforderlichen Daten der Einwohnermelde- sowie Steuerämter. Ende Januar 2024 startete nach Aufarbeitung bzw. Auswertung dieser Daten die Erhebungsaktion mittels Versand des Fragebogens an nach dem Zufallsprinzip ausgewählte Mieter und Vermieter. Aufgrund der noch unzureichenden Rücklaufquote nach Ablauf der vorgegebenen Frist bis 26.02.2024 erfolgte ein weiterer Aufruf in der örtlichen Presse bzw. den Amtsblättern.

Bei insgesamt 4.562 Befragungen in allen sieben Kommunen konnte bei 2.339 Rückläufen eine Quote mit 51 % erreicht werden. Verwertbar waren daraus 670 Fragebögen, was einer Quote von rund 15 % entspricht. Nähere Details sind der Anlage zu entnehmen.

Das EMA-Institut hat anhand der verwertbaren Fragebögen die ortsüblichen Mieten abgeleitet und zusätzlich einen Online-Mietrechner mit detaillierten Kriterien erstellt. Diese Entwürfe wurden mit den Vertretern der Kommunen sowie den Interessensvertretungen „Haus und Grund Albstadt/Zollernalbkreis e.V.“ und „DMB Mieterverein Zollernalb u. Umgebung e.V.“ in der Sitzung am 25.07.2024 beraten und mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

Nach der Vorstellung und Beratung in den jeweiligen Gemeinderatsgremien ist vorgesehen, dass alle beteiligten Kommunen den Mietspiegel samt Online-Mietrechner ortsüblich bekanntmachen und der Öffentlichkeit online und bei Bedarf auch in Papierform zur Verfügung stellen.

Der Qualifizierte Mietspiegel behält für 4 Jahre Gültigkeit, sofern er nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst wird. Dabei kann er mittels Preisindex auf einfache Art eine Fortschreibung erfahren. Nach Ablauf von 4 Jahren verliert der Mietspiegel entweder das Prädikat „Qualifizierter Mietspiegel“ oder ist erneut zu erstellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dabei allerdings nicht mit einer erneuten Förderung zu rechnen.

Finanzierung

Es fallen, von den Ausgaben für die ortsübliche Bekanntmachung abgesehen, keine weiteren Kosten an. Die Kosten für die Beauftragung des EMA-Instituts aus Sinzing zur Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels sind bereits über den Haushalt finanziert. Die nach Abzug der vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg erhaltenen Förderung verbleibenden Kosten werden gemäß dem vereinbarten Verteilungsschlüssel nach der Zahl der Einwohner auf alle Mitgliedergemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt aufgeteilt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt den erstmalig erstellten Qualifizierten Mietspiegel für die Gemeinde Obernheim.
2. Der Qualifizierte Mietspiegel der Gemeinde Obernheim tritt zum 01.11.2024 in Kraft.

10.10.2024

Hofer