

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.32; 647.52:3-33.13
Sachbearbeiter: Sophia Heinelt
Telefon: 0761 40161-31
E-Mail: heinelt@merzhausen.de
Datum: 09.01.2025



TOP 6

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Merzhausen - Beratung und Beschlussfassung

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat Merzhausen	öffentlich	29.09.2022
Gemeinderat Merzhausen	öffentlich	23.01.2025

Sachverhalt:

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 29. September 2022 wurde das Thema „qualifizierter Mietspiegel im Hexental“ behandelt. Damals hatten alle Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental die Absicht, gemeinsam einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen. In diesem Fall hätten die Gemeinden eine Förderung in Höhe von 0,25 Euro pro Einwohner beantragen können. Die Förderung erhalten Gemeinden mit insgesamt mindestens 10.000 Einwohnern, die gemeinsam einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ab einer Einwohnerzahl von 50.000 Einwohnern. Darunter handelt es sich um einen freiwilligen Mietspiegel. Der Gemeinderat hat sodann in der Sitzung am 29. September 2022 beschlossen, ein Fachunternehmen für die Ersterstellung eines Mietspiegels für alle Hexentalgemeinden zu beauftragen, sofern der Förderantrag genehmigt wird.

Zwischenzeitlich wurde zur Fristwahrung zwar umgehend ein Förderantrag gestellt, jedoch haben sich die übrigen Gemeinden im Nachgang aus unterschiedlichen Gründen aus dem Projekt zurückgezogen. Es wurden anschließend noch weitere Gemeinden über das Hexental hinaus für eine Kooperation angefragt. Die Anfragen blieben leider erfolglos. Auch die Anfrage über die Aufnahme von Merzhausen den bestehenden Mietspiegel von Freiburg wurde am 16. Oktober 2023 abgelehnt.

Bereits 2022 war der Wohnungsmarkt sehr angespannt. Die Lage hat sich zwischenzeitlich nicht zum Positiven verändert. Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt steigen die Mieten auch in ländlicheren, und vor allem in stadtnahen Gemeinden wie Merzhausen, immer weiter an. Daher haben sich zum Beispiel die Gemeinde Kirchzarten zusammen mit der Gemeinde Oberried vor einigen Jahren für einen gemeinsamen Mietspiegel entschieden. Bei der Fortschreibung des Mietspiegels 2024 ist Oberried ausgeschieden und die Gemeinden Hinterzarten, Feldberg, Lenzkirch, Schluchsee und St. Blasien wurden aufgenommen. Auch die Stadt Müllheim und Neuenburg am Rhein haben gemeinsam einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Alle Gemeinden und Städte haben für die Ersterstellung die oben genannte Förderung des Ministeriums in Anspruch genommen.

Nach Rücksprache mit Müllheim und Kirchzarten sind die Rückmeldungen bezüglich der Erfahrungswerte und Empfehlungen durchweg positiv. Zwar ist der Mietspiegel mit personellem und finanziellem Aufwand verbunden, allerdings entsteht hierdurch auch für die Verwaltung, aber insbesondere für Bürger, die in einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt leben, ein großer Nutzen.

Durch die Mietpreisbegrenzungsverordnung für Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, in der auch Merzhausen benannt ist, wurden zeitlich befristete Regelungen getroffen, um die Mietpreissteigerungen etwas einzudämmen. Diese Verordnung beinhaltet beispielsweise, dass eine Überhöhung der Miete vorliegt, sofern der Mietpreis bei einem Einzug die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent übersteigt.

Hierfür muss aber zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden, um eine Überhöhung der Miete nachweisen zu können. Dafür eignet sich der qualifizierte Mietspiegel am besten. Sofern kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt muss die ortsübliche Vergleichsmiete durch mindestens drei Vergleichswohnungen oder kostenintensiver Gutachten ermittelt werden. Für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer wäre der Mietspiegel als belastbare Bemessungsgrundlage ebenfalls hilfreich. Des Weiteren wäre der qualifizierte Mietspiegel auch im Hinblick der öffentlich geförderten Gebäude, sowie auch für das zukünftige Projekt „In den Sauerplatten 6 a“ (Wohnbauförderung), nützlich. Die Verwaltung erhält viele Anfragen von Bürgern, wie beispielsweise, ob es bereits einen Mietspiegel in Merzhausen gäbe oder wie sie konkret gegen überzogene Mietpreise oder Mieterhöhungsgesucht vorgehen könnten. Der Bedarf aus der Bevölkerung ist somit gegeben.

Grundsätzlich sind außerhalb des Mietspiegels Mieterhöhungen nach Mietrecht gemäß § 558 BGB bis 20 % der Kaltmiete innerhalb von drei Jahren zulässig. Aufgrund des § 558 (3) BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzverordnung ist dies in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt. Sofern also die aktuelle Miete beispielsweise 10 Euro pro Quadratmeter beträgt und die ortsübliche Vergleichsmiete bei 15 Euro pro Quadratmeter liegt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung von maximal 15 % der aktuellen Kaltmiete verlangen. In diesem Fallbeispiel würde die neue Miete also maximal 11,50 Euro pro Quadratmeter betragen.

Allgemein kommt der qualifizierte Mietspiegel als Instrument für den Bürger zugute. Der Mietspiegel ist das geeignete Mittel für Mieter und Vermieter um mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Mieter, die eine überhöhte Miete bezahlen, können mit dem Nachweis den Vermieter zur Anpassung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete auffordern. Für Vermieter ist der Mietspiegel für die Berechnung der Miete bei Neuvermietung, sowie bei Mieterhöhungsgesuchen ebenfalls förderlich. Der Mietspiegel berechtigt zwar auch Vermieter die Miete von ihren bislang günstig vermieteten Wohnungen zu erhöhen, ob sie dieses Recht allerdings wahrnehmen, obliegt dem Vermieter selbst. Allerdings kann die Erhöhung nur unter Berücksichtigung der bereits eben genannten allgemeinen Vorschriften des BGB's sowie der Kappungsgrenzverordnung erfolgen. Auf der anderen Seite werden Vermietern, die überteuert vermieten wollen, durch den qualifizierten Mietspiegel eine Obergrenze gesetzt.

Aus diesen Gründen könnte die Gemeinde Merzhausen trotz der Absagen der anderen Gemeinden am Projekt „qualifizierter Mietspiegel in Merzhausen“ festhalten. Dieser könnte nach aktuellem Stand im Juli 2025 in Kraft treten. Um die Rechtssicherheit des Mietspiegels aufrechtzuerhalten muss dieser alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Eine Verpflichtung für die Fortschreibung besteht allerdings nicht.

Nach Abwägung der Kosten und Nutzen des Projekts spricht sich die Verwaltung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Da die Förderung nur bei einer gemeinsamen Erstellung eines Mietspiegels von mindestens zwei Gemeinden und mindestens 10.000 Einwohnern beantragt werden kann, wäre eine solche für Merzhausen alleine nicht möglich.

Es liegen aktuell zwei Angebote vor. Das erste Angebot beinhaltet Gesamtkosten für die erste Datenerhebung in Höhe von 18.500,00 Euro netto. Zusätzlich könnte der Online-Rechner mit einmaligen Kosten in Höhe von 1.500,00 Euro netto beauftragt werden.

Weiter ist zu beachten, dass die Aktualisierung des Mietspiegels alle zwei Jahre erfolgen muss. Nach der ersten Datenerhebung kann der Mietspiegel solange entsprechend dem Index angepasst werden, bis die Preise nicht mehr realistisch erscheinen. Dies könnte durch die aktuelle Inflation in Deutschland der Fall sein. Dies ist grundsätzlich nach zweimaliger Anpassung des Mietspiegels anhand des Indexes der Fall gegebenenfalls aber auch zu einem früheren Zeitpunkt. Sodann muss eine neue Datenerhebung durchgeführt werden. Für die Anpassung im Jahr 2027 gemäß dem Index liegt der Angebotspreis bei 5.000,00 Euro netto. Sofern eine neue Datenerhebung erfolgen muss, sind mit ähnlichen Preisen, also mit mindestens 20.000,00 Euro netto, zu rechnen.

Das zweite Angebot lautet für die erste Erstellung des qualifizierten Mietspiegels auf 28.120,65 Euro netto. Zusätzlich kann auch hier der Online-Rechner zusätzlich beauftragt werden. Die Kosten hierfür unterteilen sich in zwei Positionen. Die erste Position bezieht sich auf die Programmierung und Bereitstellung eines Online-Mietspiegels für die Dauer von zwei Jahren für 1.319,89 Euro netto. Die zweite Position bezieht sich auf die Berechnung der Geodaten inkl. Erstellung eines Straßenverzeichnisses für den Online-Mietspiegel für 1.079,97 Euro.

Die entsprechenden Haushaltsmittel in Höhe von 25.000 Euro stehen bei dem Produktsachkonto 5210/4271 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in der Gemeinde Merzhausen wird zugestimmt.
2. Das Unternehmen gemäß Angebot 1 mit Gesamtkosten in Höhe von 18.500,00 Euro netto wird mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Der Online-Rechner wird gemäß Angebot mit Kosten in Höhe von 1.500,00 Euro zusätzlich beauftragt.