

Steinenbronn, 10.10.2022

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 25.10.2022
Beschluss**

öffentlich

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Waldenbuch & Steinenbronn

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erkennt den vom Arbeitskreis Mietspiegel erarbeiteten Mietspiegel 2022 für die Gemeinde Steinenbronn als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB an.

II. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 12. Oktober 2021 beschlossen, in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Waldenbuch einen qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten.

Ziel war es, eine Übersicht über das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zu erhalten und den Wohnungsmarkt für Vermieter und Mieter transparenter zu gestalten.

Für die Erstellung des Mietspiegels erhielten Waldenbuch und Steinenbronn am 18. November 2021 einen Förderbescheid vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen in Höhe von 3.794 €. Mit der Erarbeitung des Mietspiegels wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzig beauftragt.

Im März 2022 traf sich erstmalig der Arbeitskreis Mietspiegel, um den Fragebogen für die Befragung der rund 6.000 Haushalte in Waldenbuch und Steinenbronn auf die speziellen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Arbeitskreis Mietspiegel bestand aus:

- Stadtverwaltung Waldenbuch
- Gemeindeverwaltung Steinenbronn
- Mitglieder der Gutachterausschüsse Waldenbuch und Steinenbronn
- Stadtbau Waldenbuch als kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Vertreter von Hausverwaltungen

Nach § 558d Abs. 1 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter **ODER** von der zuständigen Behörde durch Beschluss anerkannt werden.

Bedauerlicherweise erfolgte seitens des Mietervereins Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e.V. trotz mehrmaliger Einladung und Nachfragens keine Beteiligung. Der Eigentümerverband Haus & Grund Böblingen e.V. war bei der Vorstellung des Mietspiegels vertreten. Somit ist ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

Die anhand der Fragebögen ermittelten Daten wurden durch das EMA-Institut nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet und für beide Kommunen einzeln aufbereitet. Das Ergebnis hieraus ist der „Qualifizierte Mietspiegel 2022 der Gemeinde Steinenbronn“ (Anlage 1).

In einer erneuten Sitzung des Arbeitskreises am 4. Oktober 2022 wurde dem Entwurf des Mietspiegels vom Arbeitskreis einstimmig zugestimmt und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat abgegeben.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.
3. Die Basis-Nettomiete wird mit den Zu- bzw. Abschlägen verrechnet, daraus ergibt sich dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die individuelle Wohnung.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt ab dem 1. November 2022 und ist zunächst für zwei Jahre gültig. Er kann im Anschluss anhand statistischer Werte für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Nach spätestens vier Jahren ist eine Neuerstellung erforderlich.

Der Mietspiegel ist unter www.steinenbronn.de/mietspiegel abrufbar. Hier wird auch ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete einer Immobilie schnell und einfach berechnet werden kann.

II. Weitere Vorgehensweise

Der Mietspiegel wird veröffentlicht und soll in zwei Jahren fortgeschrieben werden.

Anlagen:

Steinenbronn_2022_Mietspiegel_V4