

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2023-143

Datum: 16.06.2023

Beschlussvorlage

3. Fortschreibung des Eberbacher Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.07.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.07.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die Gesamtgemarkung Eberbach wird zur Kenntnis genommen und als 3. Fortschreibung des einfachen Eberbacher Mietspiegels beschlossen.

Klimarelevanz:

Keine.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 erstmals einen Mietspiegel für Eberbach beschlossen.

Am 22.07.2021 wurde bereits die 2. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels beschlossen. Die 2. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels hat einen Gültigkeitszeitraum bis zum 30.09.2023.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde erneut das Büro Stein, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt. Dieses Büro war bereits mit der Erstellung sowie der 1. und 2. Fortschreibung beauftragt.

Die nachfolgend genannten Gesellschaften bzw. Interessenverbände haben bereits an der Erstellung 2017 und an der 1. und 2. Fortschreibung in den Jahren 2019 und 2021 mitgewirkt und haben sich für eine erneute Mitarbeit bei der 3. Fortschreibung bereit erklärt:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Eberbacher Baugenossenschaft,
- Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim

Der Projektbeirat hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten und nach Eintragung der gewünschten Änderungen diesen zur Beschlussfassung an den Gemeinderat empfohlen.

2. Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlage für den Mietspiegel 2017 wurden von einer Internetplattform Daten erhoben, durch das Büro Stein ausgewertet, in Zonen aufgeteilt und als einfacher Mietspiegel für Eberbach aufgestellt.

Für die 1. sowie die 2. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels 2019 und 2021 wurden die Basismieten entsprechend der Inflationsrate in Deutschland (Verbraucherpreisindex) erhöht und entsprechend fortgeschrieben. Hierbei wurden auch Anpassungen bei den Ausstattungsmerkmalen sowie der Bereinigung der (Teil-) Inklusivmieten vorgenommen.

Bei der 3. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels 2021 wurden nun die Daten erneut von einer Internetplattform erhoben, durch das Büro Stein ausgewertet, in Zonen aufgeteilt und als einfacher Mietspiegel entworfen.

Bisher sind der Verwaltung nur positive Rückmeldungen der Anwender/ innen bekannt. Die zuvor häufigen Mietanfragen haben stark abgenommen. Der Eberbacher Mietspiegel ist weiterhin ein sehr gutes Instrument zur schnellen und einfachen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nicht zuletzt sollte auch hier der Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de genannt werden, welcher einfach zu bedienen und auch auf Mobilgeräten genutzt werden kann. Der Projektbeirat „Mietspiegel“ ist sich einig, dass letztendlich der Mietspiegel zur Fairness und Streitvermeidung zwischen Mieter und Vermieter beiträgt.

Der Projektbeirat kommt daher zu dem Ergebnis, dass der als Anlage 1 beigefügte einfache Mietspiegel das derzeitige Mietpreisniveau Eberbachs widerspiegelt. Seitens des Projektbeirates wird daher empfohlen, den ausgearbeiteten Entwurf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2023 vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung des Beschlusses zum Eberbacher Mietspiegel in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten.
- Bereitstellung als Datei auf der Homepage der Stadt Eberbach (www.eberbach.de) sowie ausgedruckt beim Stadtbauamt. Da der Mietspiegel urheberrechtlich geschützt ist wird für die Druckversion eine Schutzgebühr in Höhe von 6,00 € erhoben.

- Bereitstellung als Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der 3. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels