

Leitfaden
des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
zur Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden
für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel

vom 24. Januar 2018,
Az. 5 – 4444.3/40

I. Allgemeines

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen, § 558d Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BGB. Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt die Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, § 558d Abs. 3 BGB.

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter und für die Vermieterseite, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen. Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.

Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden. Für die beteiligten Gemeinden ergeben sich Vorteile einer gemeinsamen Projektsteuerung und Beauftragung, der damit verbundenen Synergieeffekte und der gemeinsamen Tragung externer Kosten.

II. Verfahren

1. Ziel der Förderung von Kooperationsprojekten

Die Förderung von Kooperationsprojekten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel hat das Ziel, dass sich der Verbreitungsgrad entsprechender Mietspiegel erhöht, um die Rechtssicherheit von Vermietern und Mietern zu der Zulässigkeit der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu stärken.

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1. Zuwendungen werden nach Maßgabe dieses Leitfadens und den §§ 23 und 44 der LHO sowie den Verwaltungsvorschriften hierzu gewährt.
- 2.2. Die Förderung erfolgt aus Mitteln, die im Staatshaushaltsplan 2018/2019, Einzelplan 07 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bei Kapitel 0711 Titel 633 77 veranschlagt sind.

3. Voraussetzungen der Förderung

- 3.1 Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau fördert die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden in den Jahren 2018 und 2019.
- 3.2 Es sind nur Kooperationsprojekte im Rahmen eines Zusammenschlusses verschiedener Gemeinden förderfähig. Eine Förderung ist möglich, wenn mindestens zwei Gemeinden eine Kooperation abschließen.

Wurde bereits bisher ein gemeinsamer Mietspiegel erstellt und steht nun dessen Aktualisierung an, erfolgt eine Förderung nur, wenn durch erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels statt eines einfachen Mietspiegels eine Qualitätssteigerung stattfindet, oder wenn das Anwendungsgebiet des qualifizierten Mietspiegels durch Beteiligung mindestens einer zusätzlichen Gemeinde in der Kooperation erweitert wird.

- 3.3 Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner haben.

4. Höhe und Dauer der Förderung

4.1 Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

Für die Höhe der Förderung gilt folgendes:

- Es wird ein Festbetrag von 0,50 € pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden geleistet.
- Die Gesamtförderung pro Kooperationsprojekt liegt bei maximal 50.000 €.
- Die Gesamtförderung liegt bei maximal dem Differenzbetrag zwischen den zuwendungsfähigen Ausgaben und den in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen (Verbot der Überfinanzierung).

4.2 Die Förderung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

5. Antragstellung

Zur Antragstellung berechtigt sind Gemeinden. Die Antragstellung erfolgt durch eine der beteiligten Gemeinden, die gegenüber dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbaus alle Rechte und Pflichten im Rahmen des Förderverfahrens übernimmt. Die Anträge müssen für das Haushaltsjahr 2018 spätestens bis zum 31. Oktober 2018, für das Haushaltsjahr 2019 spätestens bis zum 31. Oktober 2019 gestellt werden.

Anträge sind zu richten an das

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg
Abteilung Infrastruktur und Wohnungsbau
Postfach 10 01 41
70001 Stuttgart**

und von allen antragstellenden Gemeinden zu unterzeichnen.

Im Antrag sind Angaben zu machen über

- die Bevollmächtigung der antragstellenden Gemeinde durch die andere(n) Gemeinde(n) zur Wahrnehmung aller Recht und Pflichten im Rahmen des gesamten Förderverfahrens,
- alle beteiligten Gemeinden einschließlich Name der (Ober-) Bürgermeister/innen mit Kontaktdaten sowie Ansprechpartner für die Projektbetreuung mit Kontaktdaten,
- das Vorliegen entsprechender Beschlüsse der Gemeinderäte aller antragstellenden Gemeinden,
- die Bankverbindung für die Zuschussgewährung,
- die Einwohnerzahl aller einzelnen antragstellenden Gemeinden, die Gesamtzahl der Einwohner und die Höhe der beantragten Förderung,
- den Zeitplan des Kooperationsprojekts zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels,
- die Planung hinsichtlich der Gesamtausgaben und der Finanzierung (sämtliche in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehende Einnahmen),
- den Namen und die Anschrift des externen Dienstleisters zur Durchführung der Datenerhebung und –auswertung nach wissenschaftlichen Grundsätzen.

6. Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für externe Dienstleister sowie eindeutig dem Kooperationsprojekt zuzuordnende Sachausgaben.

Nicht zuwendungsfähig sind Personalausgaben sowie Gemeinkosten der antragstellenden Gemeinden.

7. Prüfung/Entscheidung und Bewilligung der Anträge

Prüfungs-, Entscheidungs- und Bewilligungsstelle ist das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Die Bewilligung der Zuwendungen erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

8. Verwendungsnachweis

Nach Abschluss des Kooperationsprojekts ist ein vereinfachter Verwendungsnachweis vorzulegen (Sachbericht und zahlenmäßiger Nachweis ohne Vorlage von Büchern und Belegen).

Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg

24. Januar 2018



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU