



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel in den Jahren 2023 und 2024

Leitfaden

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. Von besonderer Bedeutung sind qualifizierte Mietspiegel und die sich daraus ergebende ortsübliche Vergleichsmiete in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Miethöhe bei Neuvermietungen durch die Mietpreisbremse begrenzt wird.

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 der Jahre 2023 und 2024, Einzelplan 18 Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bei Kapitel 1804 Titel 633 77 veranschlagt sind.

3. Förderfähige Maßnahmen

- 3.1. Förderfähig ist die Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß 558d Absatz 1 BGB. Die Neuerstellung umfasst die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowie die Neuerstellung eines vorhandenen qualifizierten Mietspiegels nach der in § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB bestimmten Frist. Bei der Neuerstellung eines vorhandenen qualifizierten Mietspiegels sind insbesondere Ziffer 4.2 und Ziffer 5 dieser Förderbedingungen zu beachten.
- 3.2. Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB ist nicht förderfähig.

4. Voraussetzungen der Förderung

- 4.1. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen fördert die Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer baden-württembergischer Gemeinden in den Jahren 2023 und 2024.
- 4.2. Es sind nur Kooperationsprojekte im Rahmen eines Zusammenschlusses verschiedener Gemeinden im Landesgebiet Baden-Württemberg 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.

- 4.3. Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner haben.
- 4.4. Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf der Auftrag an einen externen Dienstleister zur Erhebung der erforderlichen Daten gemäß Nr. 3.2.1.3 der Allgemeine Verwaltungsvorschriften (VV) des Ministeriums für Finanzen zur Landeshaushaltsordnung für Baden-Württemberg (VV-LHO) zu § 44 Landeshaushaltsordnung für Baden-Württemberg (LHO) noch nicht vergeben worden sein. Um eine Förderschädlichkeit zu vermeiden, muss das Angebot vor Vertragsschluss dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen vorliegen.

5. Förderausschluss

Gemeinden, die bereits in den Jahren 2018 bis 2022 durch das Förderprogramm für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gefördert wurden, sind von einer Förderung ausgeschlossen. Kooperationsprojekte unter Beteiligung mindestens einer bereits geförderten Gemeinde können insoweit gefördert werden, wenn die

Förderbedingungen gemäß Ziffer 4 dieses Leitfadens ohne die bereits geförderten Gemeinden erfüllt werden. Die zuwendungsfähigen Ausgaben gemäß Ziffer 8. dieses Leitfadens werden anteilig ohne Berücksichtigung der Einwohnerzahlen der geförderten Gemeinden berechnet. Die Höhe der Förderung gemäß Ziffer 6 dieses Leitfadens bemisst sich an den anteiligen Einwohnerzahlen und den anteiligen zuwendungsfähigen Ausgaben.

6. Höhe und Dauer der Förderung

6.1. Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

Für die Höhe der Förderung gilt folgendes:

- Die Höhe des Fördersatzes hängt davon ab, ob am Kooperationsprojekt mindestens eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß der Gebietskulisse der Landesverordnung zur Mietpreisbremse auf der Grundlage des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB beteiligt ist:
 - a) Kooperationsprojekte mit mindestens einer Gemeinde in der Gebietskulisse werden mit einem Festbetrag von 0,50 € pro Einwohner aller kooperierenden Gemeinden gefördert.
 - b) Kooperationsprojekte ohne eine Gemeinde in der Gebietskulisse werden mit 0,25 € pro Einwohner aller kooperierenden Gemeinden gefördert.
- Die Gesamtförderung pro Kooperationsprojekt liegt bei maximal 40.000 €.
- Die Gesamtförderung liegt bei maximal dem Differenzbetrag zwischen den zuwendungsfähigen Ausgaben und den in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen (Verbot der Überfinanzierung).

6.2. Die Förderung ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet.

7. Antragstellung

Zur Antragstellung berechtigt sind Gemeinden. Die Antragstellung erfolgt durch eine der beteiligten Gemeinden, die gegenüber dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen alle Rechte und Pflichten im Rahmen des Förderverfahrens übernimmt. Die Anträge müssen für das Haushaltsjahr 2023 spätestens bis zum 31. Oktober 2023, für das Haushaltsjahr 2024 spätestens bis zum 31. Oktober 2024 gestellt werden.

Anträge sind zu richten an das

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg
Abteilung Wohnen, Städtebau, Baurecht, Denkmalpflege
Postfach 10 01 41
70001 Stuttgart
poststelle@mlw.bwl.de

und von allen antragstellenden Gemeinden zu unterzeichnen.

Die Anträge können auch per E-Mail (als PDF-Datei) an poststelle@mlw.bwl.de eingereicht werden.

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 mit Stand zum 31. Dezember des Vorjahres; die Höhe der Förderung ergibt sich aus Ziffer 6.1 dieses Leitfadens,
- 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,
- die vor der Antragstellung noch nicht erfolgte Auftragsvergabe an einen externen Dienstleister.

8. Zuwendungsfähige Ausgaben

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

Nicht zuwendungsfähig sind Personalausgaben sowie Gemeinkosten der antragstellenden Gemeinden.

9. Prüfung/Entscheidung und Bewilligung der Anträge

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

10. Verwendungsnachweis

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

Stuttgart, den 14. Februar 2023



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN