



Schwäbisch Gmünd, 02.06.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 108/2022

Vorlage an

Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2022 – 2024 gemäß den §§ 558 c ff BGB

Anlagen:

- Entwurf gemeinsamer qualifizierter Mietspiegel Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe (Anlage 1)
- Präsentation EMA-Institut (Anlage 2)
- Übersicht Kostenbeteiligung (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel zu. Gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist eine Fortschreibung nach zwei Jahren vorzunehmen, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel sicherzustellen.
2. Der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel wird am 01.07.2022 in Kraft treten.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 (GR-Drucksache Nr. 171/2021) die Erstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Schwäbisch Gmünd, Lorch den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für die Jahre 2022 – 2024 beschlossen. Bei der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2022 sollen neben den bereits beteiligten Städten und Gemeinden erstmals auch die beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen einbezogen werden.

Eine interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Gemeinden hat sich schon durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses positiv bewährt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An diesen werden entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Stadt/Gemeinde oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des Mietspiegels hat sich in den vergangenen Jahren sehr bewährt.

Die notwendige Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde wiederum durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzig, vorgenommen. Dem EMA-Institut sind durch die Erstellung und Fortschreibung der letzten Mietspiegel bereits die Grundlagen und Rahmenbedingungen in Schwäbisch Gmünd und Umgebung bekannt.

Im Rahmen mehrerer gemeinsamen Arbeitssitzungen zwischen Stadtverwaltung, EMA-Institut und den beteiligten Städten und Gemeinden, wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, an der alle wichtigen Einrichtungen die im Immobilien- und Mietwohnungsbereich tätig sind (u. a. Haus- und Grund, Mieterverein, Kreissparkasse, VR-Bank, VGW, Bauverein, Siedlungswerk), die Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung besprochen.

Die Hauptdatenerhebung in den Städten und Gemeinden erfolgte in der Zeit von Februar bis Ende März 2022. Ab April 2022 erfolgte dann die statistische Auswertung auf Grundlage der Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden.

In der Arbeitssitzung der AG Mietspiegel am 23. Mai 2022 wurde der beigefügte Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels mit den Beteiligten Organisationen, Institutionen und Akteuren sowie der Stadtverwaltung und den Vertretern der beteiligten Städte und Gemeinden besprochen und diskutiert.

Hierbei wurde eine ausdrückliche Empfehlung zur Beschlussfassung des nun vorgelegten Mietspiegels gemäß Anlage 1 ausgesprochen.



Die beteiligten Städte und Gemeinde werden auf Grundlage dieser ausdrücklichen Empfehlung in Ihren Gremien bis Ende Juni 2022 die erforderlichen Beschlüsse fassen, so dass der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen ab dem 01.07.2022 in Kraft treten kann.

Bei der Erstellung des neuen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels wurden von Seiten des beauftragten EMA- Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte. Die Datenerhebung basiert hier auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, die ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarkts garantieren.

Aus diesen Haushalten wurden nur mietspiegelrelevante Wohnungen berücksichtigt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die schriftliche Erhebung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wird die Regressionsanalyse verwendet, die in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt wird.

Für die Mietspiegelerhebung wurden in den jeweiligen Städten und Gemeinden aus den Einwohnermeldedateien und den Grundsteuerdateien eine zufallsmäßige Stichprobe gezogen

Der Rücklauf aller auswertbaren Datensätze der Städte und Kommunen zusammen betrug 1240. Weitere Ausführungen und Erläuterungen zur Datenerhebung und Auswertung können der als Anlage 2 beigefügten Präsentation des EMA-Instituts zur Arbeits-sitzung der AG Mietspiegel am 23.05.2022 entnommen werden.

Auf dieser Grundlage basiert der beigefügte Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels (Anlage 1) für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen wobei für jede Stadt bzw. Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft für sich eine eigene Grundtabelle für die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen erstellt wurde (Anlage 1).

Die Kosten zur Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt 80.503,50 € brutto.

Im Rahmen der Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels haben wir eine finanzielle Förderung durch das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in Höhe von 30.038,75 € erhalten. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten für den gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für alle beteiligten Kommunen auf 50.464,67 € brutto.

Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen unter Berücksichtigung des Zuschusses kann in der Anlage 3 entnommen werden.



Der von der Stadt Schwäbisch Gmünd noch zu tragende Eigenanteil in Höhe von 27.638,19 € (brutto) soll noch durch eine finanzielle Unterstützung der verschiedenen Akteure der Arbeitsgruppe Mietspiegel (Haus,- Wohnungs-& Grundeigentümerverschein Schwäbisch Gmünd e.V., Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft GmbH VGW, Siedlungswerk GmbH, KSK Ostalb, Bauverein Schwäbisch Gmünd eG und VR Bank Ostalb reduziert werden. Dadurch verbleibt noch ein vertretbarer Eigenanteil der über die Haushaltsmittel abgedeckt werden soll.

Im Jahr 2018 betrug der städtische Eigenanteil nach Abzug der finanziellen Unterstützung der verschiedenen Akteure der Arbeitsgruppe Mietspiegel rund 20.000 € brutto.

Mitteldeckung:

THH	PG	Budgeteinheit	HH-Jahr	Ertrags- u. Aufwandsarten	Ansatz
7 Stadtentwicklung Bauen und Umwelt	5220 Wohnbauförderung und Wohnungsversorgung	THH7-5220-60	2022	4271000 Besondere Verwaltungs- u. Betriebsaufwendungen	86.500 €

Um Zustimmung wird gebeten.