Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 06.11.2024
Gemeinderatsdrucksache Nr. 153/2024

Vorlage an

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Fortschreibung 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 2024 - 2026 gemäß den §§ 558 c ff BGB

Anlagen:

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

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Fortschreibung 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. Die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels wird am 01.12.2024 in Kraft treten.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 (GR-Drucksache Nr.108/2022) 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 – 2026 be-

schlossen. Nach zwei Jahren sieht der Gesetzgeber eine Fortschreibung vor. Die Fortschreibung für den Zeitraum von 2024 – 2026 erfolgt in der Regel auf Basis der Indexierung des Verbraucherpreises (VPI). Durch die hohe Inflation und der damit verbundene starke Anstieg der Verbraucherpreise in den letzten beiden Jahren wurde die Fortschreibung 2024 durch eine reduzierte Stichprobenerhebung durchgeführt. Eine indexierte Fortschreibung hätte den reellen Anstieg der Nettokaltmieten nicht richtig widergespiegelt und verfälscht. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietsspiegels 2024 – 2026 umfasst wie bereits bei der Neuerstellung im Jahr 2022 die Städte und Gemeinden Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen, Waldstetten sowie Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen, Mögglingen, Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen.

Eine interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Gemeinden hat sich schon durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses in den letzten Jahren 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 Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde wie in den vergangenen Jahren durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark 25 C, 93059 Regensburg, 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 der gemeinsamen Arbeitssitzung der Task Force Wohnen am 24.10.2024 wurde allen wichtigen Einrichtungen die im Immobilien- und Mietwohnungsbereich tätig sind (u. a. Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümerverein Schwäbisch Gmünd e.V., Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft GmbH VGW, Siedlungswerk GmbH, Kreissparkasse Ostalb, Bauverein Schwäbisch Gmünd eG und VR Bank Ostalb) der Entwurf der Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels vorgestellt, besprochen und diskutiert.

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

Die Datenerhebung in den Städten und Gemeinden erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2024. Ab Juli 2024 erfolgte dann die statistische Auswertung auf Grundlage der Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden.

Die beteiligten Städte und Gemeinde werden auf Grundlage dieser ausdrücklichen Empfehlung in Ihren Gremien bis Ende November 2024 die erforderlichen Beschlüsse fassen,

sodass 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 01.12.2024 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 reduzierte zufallsmäßige Stichprobe gezogen.

Der Rücklauf aller auswertbaren Datensätze der Städte und Kommunen zusammen betrug rund 1.600. Weitere Ausführungen und Erläuterungen zur Datenerhebung und Auswertung können der als Anlage 2 beigefügten Präsentation des EMA–Instituts zur Arbeitssitzung der AG Wohnen am 24.10.2024 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 39.567,50 € brutto.

Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen kann der Anlage 3 entnommen werden.

Der von der Stadt Schwäbisch Gmünd noch zu tragende Eigenanteil in Höhe von 20.251,20 € (brutto) soll noch durch eine finanzielle Unterstützung der verschiedenen Akteure der Arbeitsgruppe Mietspiegel (Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümerverein Schwäbisch Gmünd e.V., Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft GmbH VGW,

Siedlungswerk GmbH, Kreissparkasse Ostalb, Bauverein Schwäbisch Gmünd eG und VR Bank Ostalb) reduziert werden. Die Akteure der Arbeitsgruppe haben hierfür bereits Ihre Unterstützung in Aussicht gestellt. Dadurch verbleibt noch ein vertretbarer Eigenanteil der über die Haushaltsmittel abgedeckt werden soll.

Mitteldeckung:

Für eine indexierte Fortschreibung des Mietspiegels sind im Doppelhaushalt 2024/2025 für das Jahr 2024 im Teilhaushalt 7 unter der Budgeteinheit THH7-52.20-62 Aufwendungen in Höhe von 10.000,00 € etatisiert. Durch die vorstehend beschriebene Fortschreibung durch eine reduzierte Stichprobenerhebung anstelle einer indexierten Fortschreibung sind Aufwendungen in Höhe von 39.567,51 € (+ 29.567,51 €) entstanden. Diesen stehen Erträge von den, am gemeinsamen Mietspiegel beteiligten Städten und Kommunen, in Höhe von 19.316,31 € gegenüber.

Zur Finanzierung werden 29.567,51 € überplanmäßig bei der Budgeteinheit THH7-52.20-62 (Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung) zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt in Höhe von 19.316,31 € aus überplanmäßigen Erträgen für die Fortschreibung. 10.251,20 € werden innerhalb des Teilhaushalts 7 von der Budgeteinheit THH7-11.33-62 (Grundstücksmanagement) übertragen.

Um Zustimmung wird gebeten.