



Schwäbisch Gmünd, 15.03.2018  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 057/2018

Vorlage an

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch sowie die Gemeinden Mutlangen und Waldstetten, gemäß den §§ 558 c ff BGB**

**Anlagen:**

- Entwurf gemeinsamer qualifizierter Mietspiegel  
Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten - Anlage 1
- Arbeitsbericht EMA-Institut - Anlage 2

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat **stimmt dem, als Anlage beigefügten, neuerstellten Entwurf zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel** zu.  
Gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist eine **Fortschreibung** nach zwei Jahren (**2020**) vorzunehmen, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel sicherzustellen.
2. Der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel wird am **01.04.2018** in Kraft treten.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2012 (GR-Drucksache Nr. 204/2012) die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Schwäbisch Gmünd beschlossen.



Zum 01.04.2014 wurde der qualifizierte Mietspiegel gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für zwei Jahre durch Indexierung fortgeschrieben. Am 01.04.2018, also nach vier Jahren, wird gemäß den Vorschriften eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels erforderlich.

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 erstmalige Erstellung und Fortschreibung bereits die Grundlagen und Rahmenbedingungen in Schwäbisch Gmünd bekannt. Bei der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2018 sind erstmals die Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie die Stadt Lorch mit einem eigenen Mietspiegel beteiligt. Im Rahmen mehrerer gemeinsamen **Arbeitssitzungen zwischen Stadtverwaltung, EMA-Institut und den drei Umlandgemeinden**, 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** im Stadtbereich von Schwäbisch Gmünd und den Gemeinden Mutlangen, Lorch und Waldstetten erfolgte in der Zeit von **Juli bis September 2017**. Ab **Oktober 2017** erfolgte dann **die statistische Auswertung** auf Grundlage der Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden.

In der Arbeitssitzung der AG Mietspiegel am 22. Februar 2018 wurde der beigefügte Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels **mit den Beteiligten Organisationen, Institutionen und Akteuren sowie der Stadtverwaltung** und den Vertretern der **Stadt Lorch und der Gemeinden Mutlangen und Waldstetten** besprochen und diskutiert. Hierbei wurde eine **ausdrückliche Empfehlung zur Beschlussfassung des nun vorgelegten Mietspiegels** in den Gemeinderäten der beteiligten Kommunen ausgesprochen.

Die Stadt Lorch, Gemeinde Mutlangen und Waldstetten werden in Ihren Gremien bis Ende März 2018 ebenfalls die erforderlichen Beschlüsse und Zustimmungen fassen, so dass der qualifizierte Mietspiegel für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten ab dem 01.04.2018 in Kraft treten kann.

Bei der Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels werden von Seiten des beauftragten EMA- Instituts, wie bereits bei der erstmaligen Erstellung und bei der Fortschreibung geschehen, 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 (Anlage 2) und die schriftliche Erhebung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als **Auswertungsmethodik wird wieder die Regressionsanalyse** verwendet, die in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen als **ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren** genannt wird.

Für die Mietspiegelerhebung wurde aus dem Einwohnermelderegister eine **Haushaltsstichprobe in Höhe von 10.000 Adressen** gezogen und um bekanntermaßen nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt. Diese Vorgehensweise wurde ebenfalls in Mutlangen, Lorch und Waldstetten angewandt.

Der Rücklauf aller **auswertbaren Datensätze** der Städte und Kommunen zusammen betrug **844**. Die weiteren Ausführungen zur Datenerhebung und Auswertung können dem als Anlage 2 beigefügten Arbeitsbericht des EMA –Instituts entnommen werden.

Auf dieser Grundlage basiert der **beigefügte Entwurf des qualifizierten Mietspiegels** mit Lorch, Mutlangen und Waldstetten, wobei für **jede Stadt bzw. Gemeinde** für sich **eine eigene Grundtabelle für die durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen erstellt wurde (Anlage 1).

Für die Erstellung des Mietsspiegels wurde den beteiligten Städten und Gemeinden ein entsprechendes Angebot vorgelegt. Das Angebot setzt sich aus verschiedenen Modulen zusammen, die für die Erstellung notwendig sind. Die Kosten zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels in analoger Form sowie als Onlineprodukt für die Stadt Schwäbisch Gmünd belaufen sich auf rund 30.950 € netto.

Die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels 2018 und der vorgeschriebenen Fortschreibung in 2020 sollen weitgehend durch Zuschüsse bzw. Sponsorengelder der verschiedenen Akteure der Arbeitsgruppe Mietspiegel mitfinanziert werden. Von den Mitwirkenden der Arbeitsgruppe Mietspiegel liegen hier bereits schriftliche Zusagen vor.

Folgende Beteiligungen liegen vor:

Haus,- Wohnungs-& Grundeigentümergeverein Schwäbisch Gmünd e.V.	3.000 €
Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft GmbH VGW	8.000 €
Siedlungswerk GmbH	2.500 €
KSK Ostalb	500 €
Bauverein Schwäbisch Gmünd eG	3.000 €
<u>VR Bank Ostalb</u>	<u>500 €</u>

Summe: **17.500 €**

Den vorgenannten Akteuren gilt hier ein ganz besonderer Dank für das geleistete Engagement und die finanzielle Unterstützung.

Durch diese finanziellen Beteiligungen verbleibt bei der Stadt Schwäbisch Gmünd noch ein vertretbarer Eigenanteil in Höhe von ca. 19.300 € (brutto) .



**Mitteldeckung:**

Die Mitteldeckung des Restbetrages in Höhe von ca. 19.300 € erfolgt über die Haushaltstelle 1.6120.6550 (Sachverständigenkosten) innerhalb des Sammelnachweises „Geschäftsausgaben“.

Hinweis:

Das Land Baden-Württemberg will zukünftig die Erstellung überörtlicher Mietspiegel mit Landesmitteln fördern. Die Förderung kann maximal bis zu 50.000 € betragen.

Da die Neuerstellung des gemeinsamen Mietspiegels für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten jedoch schon vor der Bekanntmachung einer Bewilligung von Fördermitteln beauftragt wurde, können derzeit noch keine Fördermittel abgerufen werden. Für die zukünftige Fortschreibung und Neuerstellung des gemeinsamen Mietspiegels werden Fördermittel beim Land beantragt.

Um Zustimmung wird gebeten.