

Gemeinderat 30.06.2022

Ö F F E N T L I C H

TO Nr. 4

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

- I. 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 Kommune oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des Mietspiegels hat sich in den vergangenen Jahren sehr bewährt.
- II. 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 den Vertretern der beteiligten Städte und Gemeinden besprochen und diskutiert.

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

Alle beteiligten Städte und Gemeinde werden auf Grundlage dieser ausdrücklichen Empfehlung in Ihren Gremien bis Ende Juni 2022 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 01.07.2022 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 Arbeitssitzung der AG Mietspiegel am 23.05.2022 entnommen werden.

Auf dieser Grundlage basiert der beigefügte Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels 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.

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

Im Rahmen der Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wurde eine finanzielle Förderung durch das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in Höhe von 30.038,75 € bewilligt. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten für den gemeinsamen qualifizierten für alle beteiligten Kommunen auf 50.464,87 € brutto. Auf die Stadt Lorch entfallen somit 3.655,25 €.

Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen unter Berücksichtigung des Zuschusses kann der Anlage 2 entnommen werden.

III. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Lorch 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.
3. Die Stadt Lorch beteiligt sich mit den Kosten für den Mietspiegel in Höhe von 3.655,25 €.