



Schwäbisch Gmünd, 27.09.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 171/2021

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:

Übersichtskarte	- Anlage 1
Übersicht Städte und Gemeinden (Einwohnerzahlen 31.12.2020)	- Anlage 2
Angebot EMA-Institut	- Anlage 3
Kostenübersicht mit Kostenbeteiligung	- Anlage 4

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Erstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2022 – 2024 zu.
2. Der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel wird am 01.04.2022 in Kraft treten.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

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 gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, sowie den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten hat sich seit dessen Ersterstellung im Jahre 2018 sehr bewährt.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels soll durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzig, vorgenommen werden. Dem EMA-Institut sind durch die erstmalige Erstellung des qualifizierten Mietsspiegels der Stadt Schwäbisch Gmünd 2014 sowie den darauffolgenden Fortschreibungen und Neuerstellungen, insbesondere des gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, sowie den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten bereits die Grundlagen und Rahmenbedingungen in Schwäbisch Gmünd und Umgebung bekannt.

Bei der Neuerstellung des qualifizierten Mietsspiegels 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 (Anlage 1).

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

Bei der Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels werden von Seiten des EMA-Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgt.

Für die Erstellung des Mietsspiegels wurde vom EMA-Institut ein entsprechendes Angebot vorgelegt. Die Kosten zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels in analoger Form sowie als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt rund 67.650 € netto.

Durch die Erweiterung des qualifizierten Mietspiegels mit weiteren Kommune besteht die Möglichkeit einer finanziellen Förderung durch das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen der Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Die Förderung sieht dabei einen Festbetrag von 0,25 € pro Einwohner vor. Mit einer Gesamteinwohnerzahl der in Anlage 2 aufgeführten Städte und Gemeinden von rund 120.155 Einwohner zum Stichtag 31.12.2020 beläuft sich ein möglicher Zuschuss auf rund 30.000 €.

Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen unter Berücksichtigung eines möglichen Zuschusses kann auf Grundlage des Angebots des EMA-Instituts der Anlage 3 und 4 entnommen werden.



Durch eine mögliche finanzielle Förderung verbleibt bei den beteiligten Städten und Gemeinden ein vertretbarer Eigenanteil.