



Schwäbisch Gmünd, 07.03.2014
Gemeinderatsdrucksache Nr. 052/2014

Vorlage an

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Schwäbisch Gmünd einschließlich der Stadtteile gemäß den §§ 558 c ff BGB

Anlagen:

- Entwurf qualifizierter Mietspiegel Schwäbisch Gmünd mit Anlagen – Anlage 1
- Erhebungsbogen zur Erstellung Mietspiegel - Anlage 2

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf als qualifizierten Mietspiegel zu. Gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB ist eine Fortschreibung nach zwei Jahren vorzunehmen, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel sicherzustellen.
2. Der **qualifizierte Mietspiegel** wird am **01.04.2014 in Kraft treten**.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

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



Im **November 2012** wurde **das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von der Stadt Schwäbisch Gmünd beauftragt**, eine erstmalige Mietspiegelerstellung durchzuführen.

In **mehreren Arbeitssitzungen, zwischen Stadtverwaltung und EMA-Institut**, wurden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, **an der alle wichtigen Einrichtungen die im Immobilien- und Mietwohnungsbereich tätig sind**, die Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung diskutiert. Die **Hauptdatenerhebung** im Stadtbereich von Schwäbisch Gmünd fand von **Juli bis September 2013** statt. Ab **Oktober 2013** erfolgte **die statistische Auswertung**. Am **23. Januar 2014** konnte der **AG Wohnen mit den Beteiligten Organisationen, Institutionen und Akteuren (u.a. Haus- und Grund, Mieterverein, KSK, Voba, VGW, Bauverein, Siedlungswerk) sowie der Stadtverwaltung** die **ersten Mietspiegelergebnisse** zur Diskussion vorgelegt werden.

Bei der Erstellung des neuen 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 basierte auf einer **Zufallsauswahl von Haushalten**, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein **repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird**. Aus diesen Haushalten wurden **nur mietspiegelrelevante Wohnungen** berücksichtigt. Durch den Einsatz eines standardisierten Fragebogens (Anlage 2) und der schriftlichen Erhebung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als **Auswertungsmethodik wurde 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 wurden aus dem Einwohnermelderegister eine **Haushaltsstichprobe in Höhe von 6.000 Adressen** gezogen und um bekanntermaßen nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt. So konnten teilweise von Eigentümern bewohnte Wohnungen und Sozialwohnungen sowie Wohnungen in Heimen und Wohnanstalten aus der Datei gestrichen werden. Die **bereinigte Bruttostichprobe** umfasste dann **3.722 Adressen**. Davon wurden **2.994 Haushalte postalisch** mit Informationsbrief und Fragebogen angeschrieben, **728 Adressen wurden direkt an Wohnungsunternehmen und Mieterverein** weitergeleitet, mit der Bitte um Ausfüllung des Fragebogens. Die Rücklaufstatistik der Fragebogen sah wie folgt aus:

Rücklauf Anzahl **insgesamt 726**

davon:

schriftlich 160

online 566

mietspiegelrelevant 715

Auf Grundlage dieser Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethodiken wurde der „qualifizierte Mietspiegel“ für Schwäbisch Gmünd erstellt. Die **Mitglieder der AG Wohnen** haben in Ihrer Sitzung am 23.01.2014 Ihre **ausdrückliche Empfehlung für die Beschlussfassung** im Gemeinderat des nun vorgelegten Mietspiegels ausgesprochen.



Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wird von Herr Dr. Bernhard Schmidt vom EMA-Institut in der Gemeinderatssitzung noch ausführlich dargestellt und erläutert.

Die Gesamtkosten für die Erstellung des Mietspiegels belaufen sich auf rund 31.200 € brutto. Die Finanzierung der Kosten des qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB stellt sich wie folgt dar:

Zuschüsse:

Haus,- Wohnungs-& Grundeigentümergeverein Schwäbisch Gmünd e.V.	3.000 €
Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft GmbH VGW	5.000 €
Mieterverein Ostalbkreis e.V.	4.000 €
Bauverein Schwäbisch Gmünd eG	3.000 €
KSK Ostalb	500 €
Volksbank Schwäbisch Gmünd	500 €

Summe: **18.500 €**

Die Mitteldeckung des Restbetrages erfolgt über die Haushaltstelle 1.6120.6551 (Gutachterkosten).

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

Für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Schwäbisch Gmünd liegt nun mit dem qualifizierten Mietspiegel die Grundlage für eine zuverlässige und belastbare Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Damit kann nun endlich auch das bisher angewandte und längst überfällige Verfahren mit dem Schorndorfer Mietspiegel abzüglich eines Abschlags von 15 % als Hilfsmittel zu den Akten gelegt werden.

Um Zustimmung wird gebeten.