

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/013/2024

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt

Sachbearbeiter/in: Nina Kopp

Qualifizierter Mietspiegel 2024 gemäß § 558 d BGB

Anlage: Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	17.12.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	20.12.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schwabach mit Inkrafttreten zum 01.01.2025.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 27.06.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, in Kooperation mit dem Statistikamt der Stadt Erlangen einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Das Ergebnis liegt nunmehr vor und wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

II. Sachverhalt

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wurde das Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH aus Hamburg beauftragt. Zwischenzeitlich wurde dieses Institut Teil der DOMUS-Gruppe. In Zusammenarbeit mit der Abteilung für Statistik und Stadtforschung der Stadt Erlangen lag die Federführung der Stadt Schwabach im Bauordnungsamt.

Zur Vorbereitung der Datenerhebung, Entwicklung eines Fragebogens und zur Nachbesprechung wurde ein Arbeitskreis gegründet, der sich neben dem Institut aus den folgenden Parteien zusammensetzte:

- Stadt Erlangen, Abteilung für Statistik und Stadtforschung
- Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Schwabach
- GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Für die Befragung der Mieter in Schwabach wurde ein Fragebogen entworfen und innerhalb des Arbeitskreises abgestimmt. Als Stichtag wurde der 01.04.2024 festgelegt.

Nach § 558 Abs. 2 BGB dürfen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert wurde (geänderte Bestandsmieten).

Nicht berücksichtigt werden dürfen Wohnungen, die

- selbstgenutztes Eigentum sind oder über Wohnraum verfügen, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Dienst- oder Werkswohnung sind.
- ganz oder größtenteils möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküche).
- Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder eines sonstigen Heimes sind.
- mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen werden.
- ganz oder größtenteils gewerblich genutzt werden (auch Ferienwohnung).
- befristet (unter 1 Jahr) vermietet werden.
- untervermietet sind.
- von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Bei einem Bestand von ca. 10.000 Mietwohnungen in Schwabach wurden 4.500 in die Stichprobe mit einbezogen (Bruttostichprobe). Es erfolgte ein Rücklauf von 3.001 Fragebögen (Nettostichprobe), davon konnten 1.023 als mietspiegelrelevant in die Auswertung mit einbezogen werden. Dadurch wurde das Ziel von 500 mietspiegelrelevanten Datensätzen erreicht.

Die Auswertung der Daten erfolgte nach der Regressionsanalyse.

Am 21.11.2024 und 03.12.2024 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis vorgestellt und alle Fragen geklärt. Insbesondere mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V. und dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. wurde das Einvernehmen hergestellt.

Von Seiten des beauftragten Instituts wurden die Voraussetzungen für die Anerkennung zum Qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.

Der Qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.01.2025 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft treten und ist kostenfrei zum Download als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Schwabach erhältlich.

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB muss der Qualifizierte Mietenspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden, um weiterhin als qualifiziert zu gelten. Nach vier Jahren ist eine komplette Neuerstellung erforderlich.