EMA
Institut für Empirische Marktanalysen

Schwäbisch Gmünd

Mutlangen
GEMEINDE MIT WEITBLICK.

STADT LORCH

WALDSTETTEN
Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

Mietspiegel 2022 - 2024 für **SCHWÄBISCH GMÜND UND UMGEBUNG**

Hintergrundinformationen zur geplanten Mietspiegelerstellung auf Basis der letzten Erstellung von 2018

Ablauf Mietspiegelerstellung 2018 - 2020

- mehrere vorbereitende Sitzungen (2017)
- Erhebungsaktion (Oktober – Dezember 2017)
- Datenerfassung und Kontrolle (Dezember 2017 – Januar 2018)
- Auswertungsphase (Januar – Februar 2018)
- Beschlussfassungsphase (Februar – März 2018)
- Veröffentlichung 01. April 2018

Datenerhebung Schwäbisch Gmünd

- Stichprobe: 10.000 Adressen (ca. 30% der Haushalte)
- Bereinigung von bekanntermaßen nicht mietspiegelrelevanten Haushalten
  - Verbliebene Haushalte: 8.027 (ca. 25% der Haushalte)
- davon 7.133 Haushalte postalisch per Brief und Fragebogen angeschrieben
  - 894 Adressen an Wohnungsunternehmen direkt zur Erfassung weitergeleitet

Datenerhebung Nachbarkommunen Lorch, Mutlangen, Waldstetten

- Bruttostichprobe zwischen 1.300 und 2.000 Adressen
- Bereinigte Stichprobe zum Versand: zwischen ca. 450 und 1.300 Adressen
- Auswertbarer Rücklauf: ca. 50 Datensätze pro Kommune

© Dr. Bernhard Schmidt (EMA-Institut)

Datenrücklauf insgesamt

Tabelle 1: auswertbarer Rücklaufstatistik

Rücklauf	Anzahl
Insgesamt	844
davon: schriftlich	376
online	468
davon: Schwäbisch Gmünd	717
Lorch	54
Mutlangen	48
Waldstetten	26

Datenauswertung

2-stufiges Regressionsverfahren:

1. Stufe: Einfluss von Wohnfläche und Baualter wird ermittelt

2. Stufe: Einfluss aller weiteren Wohnwertmerkmale (Zu-/Abschläge) wird ermittelt

- Gemeinsame Auswertung der Rückläufe in Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten bei der Mietspiegelerstellung
- Ermittlung von Mietniveauunterschieden in den einzelnen Gemeinden

© Dr. Bernhard Schmidt (EMA-Institut)

Zentrale Auswertungsergebnisse

Durchschnittliche Nettomiete in Schwäbisch Gmünd :	6,68 €/m²
Durchschnittliche Nettomiete in Lorch:	6,91 €/m²
Durchschnittliche Nettomiete in Mutlangen:	6,59 €/m²
Durchschnittliche Nettomiete in Waldstetten:	6,36 €/m²

© Dr. Bernhard Schmidt (EMA-Institut)

Abbildung 1: Durchschnittliche Vergleichsmiete in Euro/m^2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche

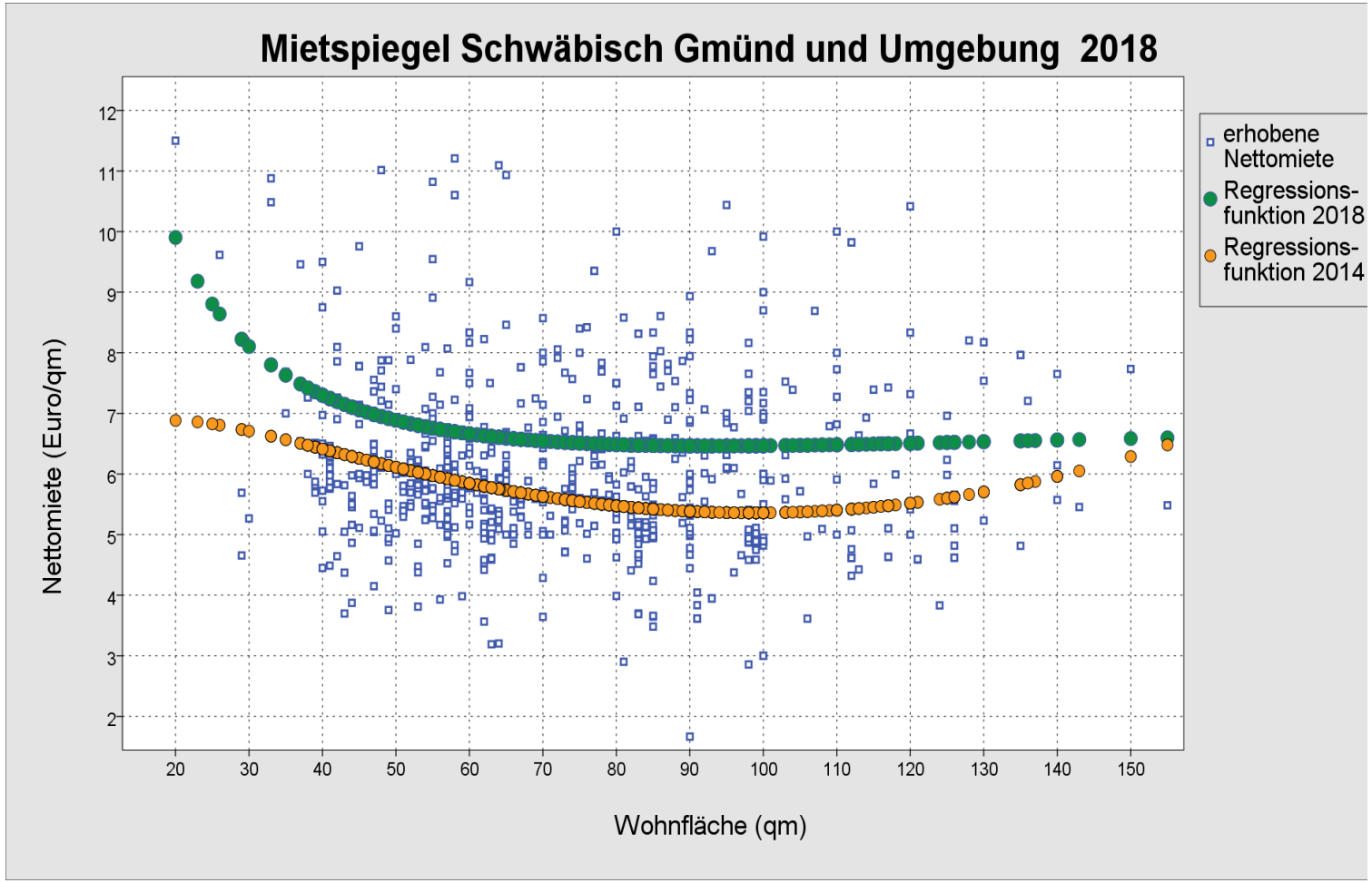
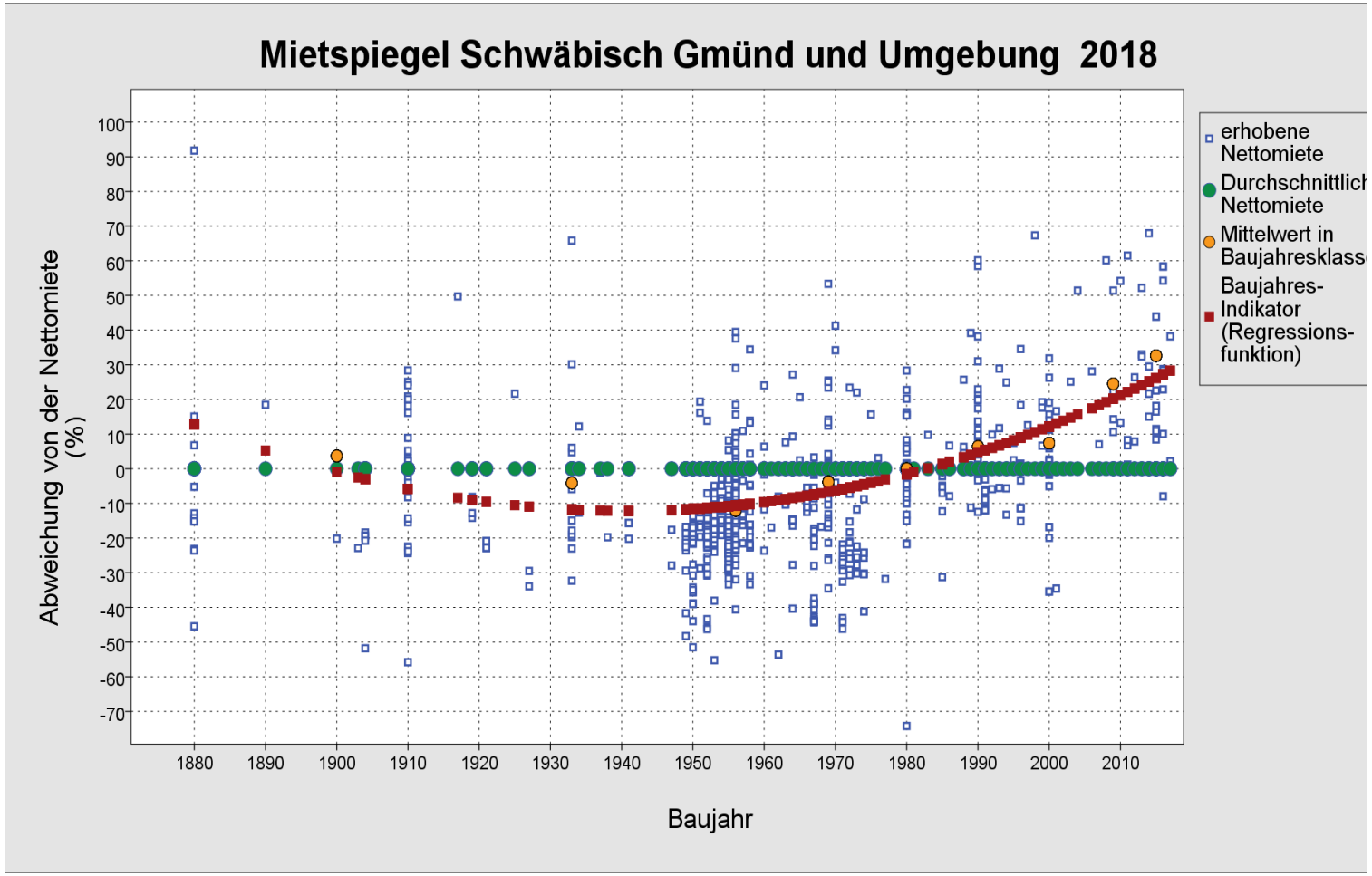


Abbildung 2: Der Baujahrindikator (Einfluss des Baujahres auf den Mietpreis)



Schwäbisch Gmünd

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn-fläche	Baujahr								
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 35	7,72	7,24	7,30	7,50	7,77	8,08	8,47	8,88	9,19
35 - < 40	7,33	6,87	6,94	7,13	7,38	7,68	8,05	8,44	8,73
40 - < 45	7,05	6,61	6,68	6,86	7,10	7,39	7,74	8,12	8,40
45 - < 50	6,85	6,43	6,49	6,66	6,90	7,18	7,52	7,89	8,16
50 - < 60	6,65	6,23	6,29	6,46	6,69	6,96	7,30	7,65	7,91
60 - < 70	6,48	6,08	6,14	6,31	6,53	6,79	7,12	7,46	7,72
70 - < 80	6,40	6,00	6,06	6,23	6,44	6,71	7,03	7,37	7,62
80 - < 90	6,36	5,97	6,02	6,19	6,41	6,67	6,99	7,33	7,58
90 - < 110	6,36	5,96	6,02	6,19	6,40	6,66	6,98	7,32	7,57
110 - < 120	6,39	5,99	6,04	6,21	6,43	6,69	7,01	7,35	7,60
120 - 140	6,43	6,03	6,08	6,25	6,47	6,73	7,05	7,40	7,65

Lorch

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn-fläche	Baujahr								
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	7,58	7,11	7,18	7,37	7,63	7,94	8,32	8,73	9,03
40 - < 50	7,01	6,58	6,64	6,82	7,06	7,35	7,70	8,07	8,35
50 - < 60	6,71	6,29	6,35	6,53	6,76	7,03	7,37	7,73	7,99
60 - < 70	6,55	6,14	6,20	6,37	6,59	6,86	7,19	7,54	7,80
70 - < 80	6,47	6,06	6,12	6,29	6,51	6,77	7,10	7,44	7,70
80 - 130	6,43	6,03	6,09	6,25	6,47	6,74	7,06	7,40	7,66

Mutlangen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn-fläche	Baujahr								
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	7,21	6,76	6,82	7,01	7,25	7,55	7,91	8,29	8,58
40 - < 50	6,67	6,25	6,31	6,48	6,71	6,98	7,32	7,67	7,94
50 - < 60	6,38	5,98	6,04	6,20	6,42	6,68	7,00	7,34	7,60
60 - < 70	6,23	5,84	5,89	6,05	6,27	6,52	6,83	7,17	7,41
70 - < 80	6,15	5,76	5,82	5,98	6,19	6,44	6,75	7,07	7,32
80 - < 130	6,11	5,73	5,78	5,94	6,15	6,40	6,71	7,03	7,28

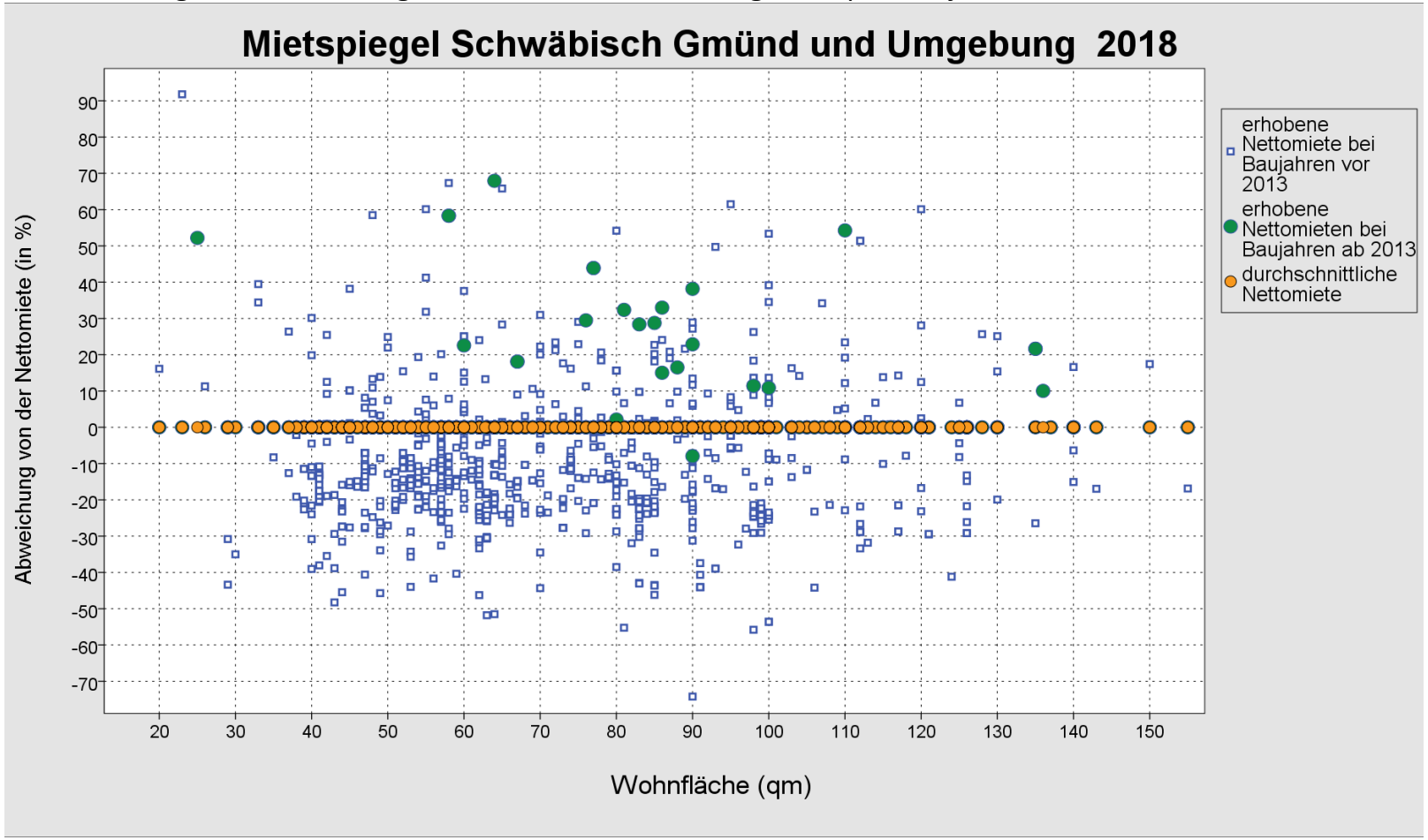
Waldstetten

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn-fläche	Baujahr								
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	6,98	6,55	6,61	6,79	7,03	7,31	7,66	8,03	8,31
40 - < 50	6,46	6,06	6,11	6,28	6,50	6,77	7,09	7,43	7,69
50 - < 60	6,18	5,80	5,85	6,01	6,22	6,47	6,79	7,11	7,36
60 - < 70	6,03	5,66	5,71	5,86	6,07	6,32	6,62	6,94	7,18
70 - < 80	5,95	5,58	5,63	5,79	5,99	6,24	6,54	6,85	7,09
80 - < 130	5,92	5,55	5,60	5,76	5,96	6,20	6,50	6,82	7,05

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

Abbildung 3: Zur Ermittlung der einzelnen Zu-/Abschläge: Beispiel Baujahr ab 2013



© Dr. Bernhard Schmidt (EMA-Institut)

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung), Reihenhaus oder Doppelhaushälfte	7			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1971 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		4		

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eine Grundfläche von 10 m^2 für das Badezimmer oder eine 2. Toilette in der Wohnung vorliegen.	6			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden vier Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich; Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte; nur Dusche und keine Badewanne im Bad in Wohnung über 60 m^2.		4		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		5		
überwiegend nach 2006 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Dielen-/Teppichböden		8		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, ausreichend Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter gestellt	6			
keine Gegensprechanlage bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		3		
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	4			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		3		
Tiefgaragenparkplatz gehört zu der vermieteten Wohnung dazu	6			

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

Stadtbezirke von Schwäbisch Gmünd				
Zone 1: Innenstadt	7			
Zone 2: Oststadt, Weststadt, Südstadt, Hardt, Straßdorf, Rehnenhof/Wetzgau, Herlikofen, Hussenhofen	3			
Zone 3: Bettringen, Großdeinbach, Bargau		3		
Zone 4: Degenfeld, Lindach, Rechberg, Weiler und sonstige „Außenlagen“		8		
Besondere Wohnlagen				
gehobene Wohnlage **) (mind. 2 der folgenden 3 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen); Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) max. 300 m entfernt)	4			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 2 der folgenden 3 Lagemerkmale müssen zutreffen: Die Umgebung im Umkreis von 100m hat keine oder nur punktuelle Begrünung; Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt)		5		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m^2	6,19 Euro/m^2	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2004 erneuert	--	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990 großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	-- 6	5 --
	Stadtbezirk	Südstadt	3	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	4	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**13**	**5**

2. Ermittlungsstufe: Ermittlung von Zu-/ Abschlägen auf die Basisnettomiete

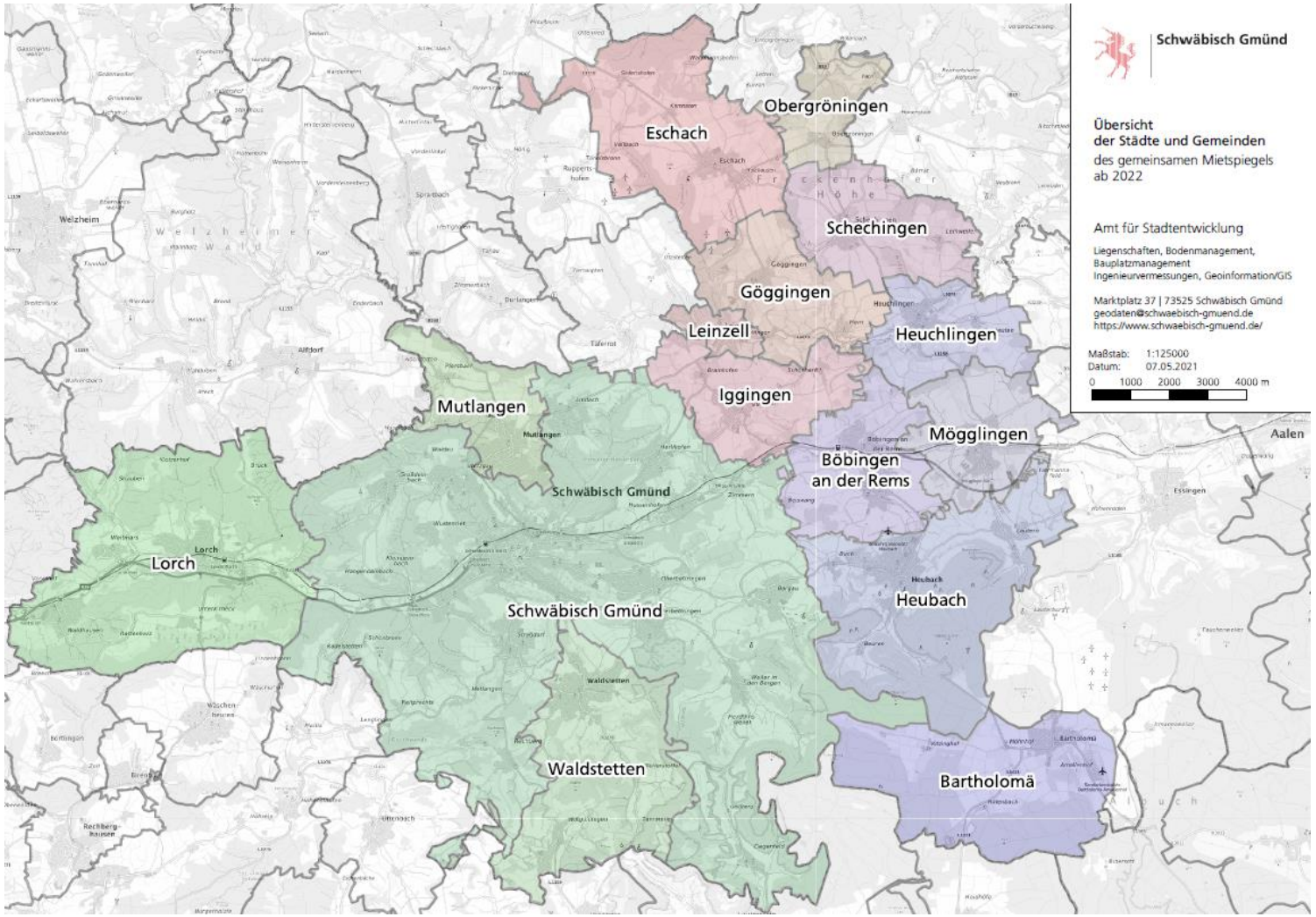
Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs									Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr								6,19
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge						=
		13	–	5	=					8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A		x Ergebnis B		: 100				=
		6,19	x	8	:	100				0,50
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A		± Ergebnis C		=				
		6,19	±	0,50		6,69				
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D		x Wohnfläche		=				
		6,69	x	84		561,96				

Fortschreibung des Mietspiegels 2020 - 2022

- Indexfortschreibung gemäß § 558d Abs. 2 BGB
- Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland
- Referenzzeitraum abhängig vom Erhebungsstichtag: z.B.
- allgemeine Steigerungsrate von …… Prozent zugrunde gelegt

Übersicht Städte und Gemeinden gemeinsamer Mietspiegel ab 2022



Kostenbeispiel für Beteiligung aller vorgesehenen Kommunen gemeinsamer Mietspiegel 2022 - 2024

Städte / Gemeinden	Stichprobenumfang	Konzept + Erhebungsberatung + Auswertung + Mietspiegel (Modul 1, 2, 3 bzw. 7/8)	Erhebung durch EMA (Modul 2a bzw. 7a/8a)	Online-Mietspiegel (Modul 4 bzw. 7b/8b)	**Gesamtkosten incl. Erhebung (ohne MWSt.)**
	Mindestanzahl Fragebögen	(€)	(€)	(€)	**(€)**
Schw. Gmünd	500	22.400,00	12.900,00	1.750,00	37.050,00
Lorch	50	2.750,00	1.750,00	400	4.900,00
Mutlangen	50	2.750,00	1.750,00	400	4.900,00
Waldstetten	50	2.750,00	1.750,00	400	4.900,00
VG Leintal-Fr	125	3.600,00	3.800,00	550	7.950,00
VG Rosenstein	125	3.600,00	3.800,00	550	7.950,00
Insgesamt	**900**	**37.850,00**	**25.750,00**	**4.050,00**	**67.650,00**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Dr. Bernhard Schmidt
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
Tel: 0941 38 07 00
www.ema-institut.de
schmidt@ema-institut.de