



## Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 21.11.2024

Vorlage Nr.: 2024-048

TOP: 6

Status: Öffentlich

### **Beschluss über die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels**

---

#### **I. Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 (Sitzungsvorlage 2021-052) den gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schwäbisch Gmünd, Lorch den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für die Jahre 2022 – 2024 beschlossen. Nach zwei Jahren sieht der Gesetzgeber eine Fortschreibung vor. Die Fortschreibung erfolgt in der Regel auf Basis der Indexierung des Verbraucherpreises (VPI). Durch die hohe Inflation und der damit verbundene starke Anstieg der Verbraucherpreise in den letzten beiden Jahren, wurde die Fortschreibung 2024 stattdessen durch eine reduzierte Stichprobenerhebung durchgeführt. Eine indexierte Fortschreibung hätte den realen Anstieg der Nettokaltmieten nicht richtig widerspiegelt bzw. verfälscht.

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. Die notwendige Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg vorgenommen. Dem EMA-Institut sind durch die Erstellung und Fortschreibung der letzten Mietspiegel bereits die Grundlagen und Rahmenbedingungen der Region bekannt.

Die Datenerhebung in den Städten und Gemeinden erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2024. Ab Juli 2024 erfolgte die statistische Auswertung auf Grundlage der Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden. Die beteiligten Städte und Gemeinde beabsichtigen, auf Grundlage dieser ausdrücklichen Empfehlung, bis Ende November 2024 die erforderlichen Beschlüsse zu fassen, sodass der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel ab dem 01.12.2024 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 Kommunen, aus den Einwohnermeldedateien und den Grundsteuerdateien, eine reduzierte zufällige Stichprobe gezogen. Der Rücklauf aller auswertbaren Datensätze zusammen betrug rund 1.600.

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 (siehe Anlage).

Die Kosten zur Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt 39.567,50 € brutto. Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen kann in der Anlage entnommen werden.

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt der Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels mit Wirkung ab 01.12.2024 zu.

## **III. Anlagen**

- Qualifizierter Mietspiegel 2024
- Kostenaufteilung