Anlage 2

EMA
Institut für Empirische Marktanalysen



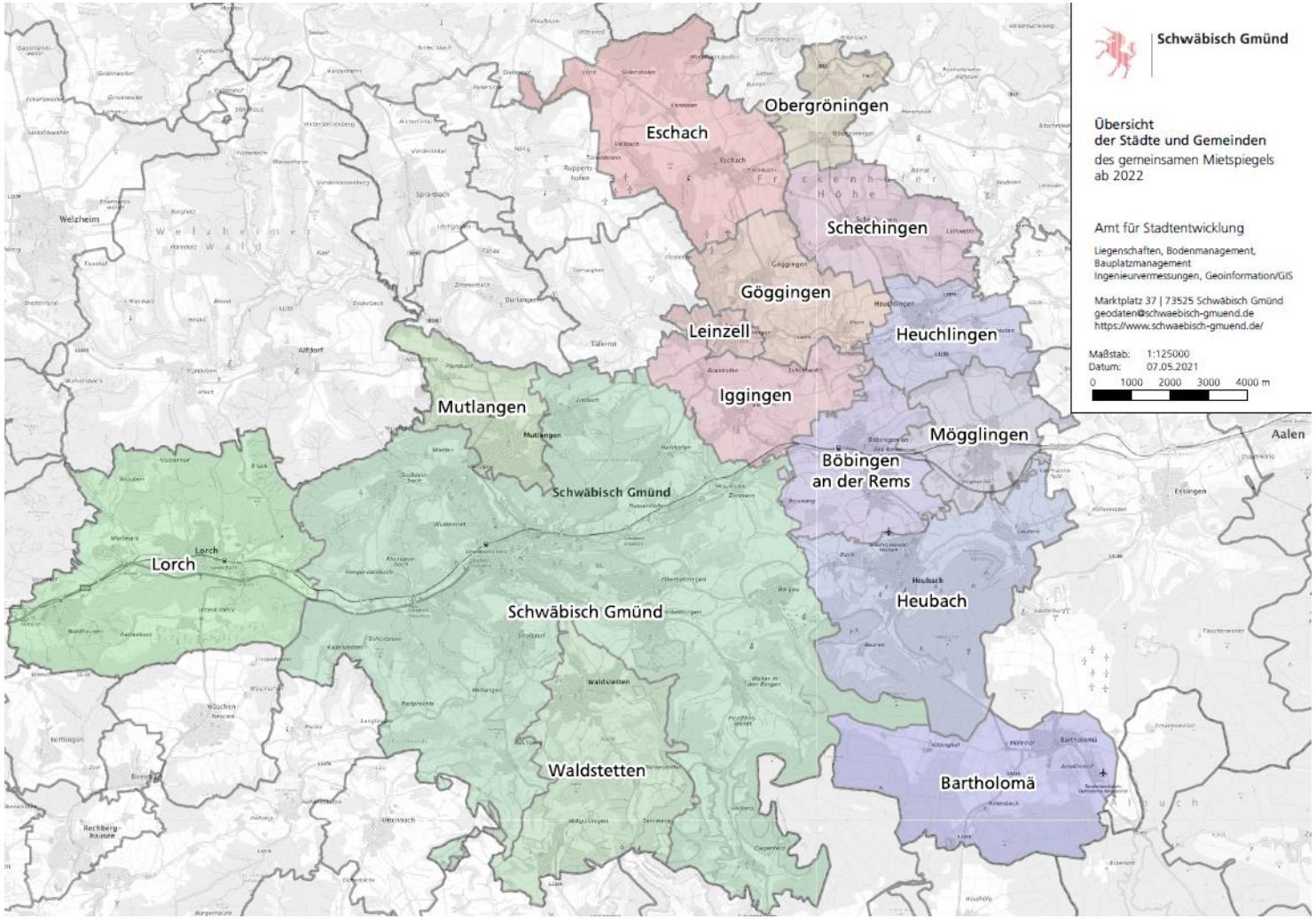
qualifizierter Mietspiegel 2025 für Schwäbisch-Gmünd und Umland (Fortschreibung per Stichprobe)

Agenda

1. Ziel des Projekts
2. Mietspiegelreform
3. Projektgebiet/Datenerhebung/Rücklaufstatistik
4. Durchschnittliche Mietwerte
5. Basistabelle
6. Spannenregelung

© Oliver Trinkaus (EMA-Institut)

Übersicht Städte und Gemeinden



Ziel des Projekts

- Fortschreibung der **„ortsüblichen Vergleichsmiete (oVm)“** (§ 558 Abs. 2 BGB) auf Basis der Mietspiegel-Neuerstellung im Jahre 2022
- Fortschreibung oVm nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr.
- Alle anderen Merkmale bleiben unverändert.
- kleinere Stichprobe ausreichend

Mietspiegelreform

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte >= 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Proband*innen (mit Bußgeld bis zu 5.000 €)
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Lageverortung objektiv und exakt zu verorten

Überblick aller Kommunen

Name	Einwohner	Wohnungen	Von Eigentümer/-in bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	Leer stehend	Quote Mietanteil
Schwäbisch Gmünd, Stadt	62.017	30.947	14.427	14.939	95	1.486	48,3%
Lorch, Stadt	11.001	5.322	3.173	1.839	13	290	34,6%
Heubach, Stadt	9.924	4.784	2.533	2.015	22	218	42,1%
Waldstetten	7.085	3.502	2.052	1.228	19	200	35,1%
Mutlangen	6.833	3.141	1.813	1.206	11	112	38,4%
Böbingen an der Rems	4.576	2.099	1.383	598	8	104	28,5%
Mögglingen	4.269	1.970	1.221	642	6	97	32,6%
Iggingen	2.556	1.175	764	337	3	71	28,7%
Göggingen	2.490	1.098	790	253	3	50	23,0%
Bartholomä	2.041	1.066	758	194	58	56	18,2%
Leinzell	2.022	1.056	636	360	3	61	34,1%
Schechingen	2.250	1.021	752	240	3	26	23,5%
Eschach	1.780	865	607	183	4	58	21,2%
Heuchlingen	1.875	852	609	208	3	36	24,4%
Obergröningen	452	195	151	33	3	12	16,9%
Summe	**121.171**	**59.093**	**31.669**	**24.275**	**254**	**2.877**	**41,1%**

Quelle: Zensus 2022

© Oliver Trinkaus (EMA-Institut)

Rücklaufstatistik und Häufigkeiten

Name	Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichprogenaus-schöpfung gesamt	Rücklauf gesamt Papier	Rücklauf gesamt online	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichprobenausschöpfung abzügich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"	Quote Stichprobenausschöpfung abzügich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"
Bartholomä	45	20	44,4%	12	8	7	15,6%	7	15,6%
Böbingen an der Rems	69	39	56,5%	19	20	18	26,1%	15	21,7%
Eschach	92	50	54,3%	38	12	20	21,7%	18	19,6%
Göggingen	73	29	39,7%	22	7	12	16,4%	9	12,3%
Heubach, Stadt	260	108	41,5%	75	33	66	25,4%	46	17,7%
Heuchlingen	39	20	51,3%	8	12	10	25,6%	9	23,1%
Iggingen	104	58	55,8%	41	17	27	26,0%	22	21,2%
Leinzell	126	52	41,3%	34	18	21	16,7%	19	15,1%
Lorch, Stadt	500	252	50,4%	151	101	119	23,8%	99	19,8%
Mögglingen	87	37	42,5%	20	17	18	20,7%	15	17,2%
Mutlangen	250	124	49,6%	76	48	59	23,6%	49	19,6%
Obergröningen	16	7	43,8%	3	4	1	6,3%	0	0,0%
Schechingen	89	51	57,3%	35	16	22	24,7%	18	20,2%
Schwäbisch Gmünd, Stadt	1500	650	43,3%	378	272	340	22,7%	261	17,4%
Waldstetten	250	130	52,0%	92	41	74	29,6%	58	23,2%
Summe	**3.500**	**1.627**	**46,5%**	**1.004**	**626**	**814**	**23,3%**	**645**	**18,4%**

- Im Durchschnitt liegt die **Preissteigerung** in Schwäbisch-Gmünd und Umland bei 6,29 %.

Mittelwerte: Vergleich 2024 zu 2022

Kommune	Mittelwert €/qm 2022	Mittelwert €/qm 2024
Schwäbisch-Gmünd	7,39	7,85
Lorch	7,61	8,09
Mutlangen	7,81	8,30
Waldstetten	7,07	7,51
VG Rosenstein	7,05	7,49
VG Leintal-Frickenhofer Höhe	6,68	7,10

Basistabelle Stadt Schwäbisch Gmünd

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,85 Euro/m².**

	Baujahr									
Wohn-fläche m²	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
25 - < 30	9,99	9,56	9,77	10,10	10,49	10,95	11,49	12,06	12,49	12,87
30 - < 35	9,13	8,73	8,92	9,22	9,59	10,00	10,50	11,02	11,40	11,76
35 - < 40	8,54	8,16	8,34	8,62	8,96	9,35	9,82	10,31	10,67	10,99
40 - < 45	8,12	7,77	7,94	8,21	8,52	8,90	9,34	9,81	10,15	10,46
45 - < 50	7,82	7,48	7,64	7,91	8,22	8,57	9,00	9,45	9,78	10,08
50 - < 60	7,53	7,20	7,36	7,60	7,90	8,24	8,65	9,09	9,41	9,69
60 - < 70	7,29	6,97	7,13	7,37	7,65	7,99	8,39	8,81	9,12	9,40
70 - < 80	7,17	6,87	7,02	7,25	7,54	7,87	8,26	8,66	8,97	9,24
80 - < 90	7,12	6,81	6,96	7,20	7,47	7,80	8,19	8,60	8,91	9,17
90 - < 110	7,10	6,79	6,94	7,17	7,45	7,78	8,17	8,58	8,88	9,14
110 - < 120	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
120 - < 140	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
140 - 160	7,07	6,76	6,91	7,14	7,42	7,75	8,13	8,54	8,83	9,11

Basistabelle Stadt Lorch

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,09 Euro/m².

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	9,05	8,65	8,84	9,13	9,48	9,88	10,36	10,87	11,25	11,57
40 - < 50	8,17	7,82	7,99	8,25	8,57	8,93	9,37	9,82	10,16	10,47
50 - < 60	7,73	7,40	7,56	7,80	8,10	8,44	8,85	9,29	9,61	9,88
60 - < 70	7,49	7,16	7,32	7,56	7,85	8,18	8,59	9,00	9,31	9,59
70 - < 80	7,37	7,06	7,21	7,44	7,73	8,06	8,45	8,85	9,16	9,43
80 - 140	7,29	6,98	7,13	7,37	7,64	7,97	8,37	8,77	9,07	9,33

Basistabelle Gemeinde Mutlangen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,30 Euro/m^2.

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	9,29	8,90	9,09	9,37	9,73	10,13	10,61	11,11	11,49	11,82
40 - < 50	8,40	8,05	8,22	8,47	8,79	9,15	9,59	10,04	10,38	10,68
50 - < 60	7,93	7,60	7,76	8,00	8,31	8,65	9,07	9,49	9,81	10,10
60 - < 70	7,70	7,37	7,53	7,76	8,06	8,39	8,79	9,20	9,51	9,79
70 - < 80	7,57	7,25	7,40	7,64	7,92	8,25	8,64	9,06	9,36	9,63
80 - 140	7,49	7,17	7,32	7,56	7,84	8,16	8,56	8,96	9,27	9,53

Basistabelle Gemeinde Waldstetten

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,51 Euro/m^2.

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	8,27	7,89	8,07	8,35	8,71	9,11	9,60	10,10	10,47	10,81
40 - < 50	7,48	7,13	7,29	7,56	7,88	8,24	8,67	9,13	9,47	9,77
50 - < 60	7,07	6,74	6,90	7,14	7,44	7,78	8,19	8,63	8,95	9,24
60 - < 70	6,86	6,54	6,69	6,92	7,22	7,55	7,95	8,37	8,67	8,95
70 - < 80	6,74	6,43	6,58	6,81	7,10	7,43	7,82	8,23	8,54	8,80
80 - 140	6,68	6,37	6,50	6,74	7,03	7,36	7,74	8,14	8,45	8,72

Basistabelle Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,49 Euro/m^2.

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	8,24	7,85	8,04	8,32	8,67	9,08	9,56	10,07	10,44	10,77
40 - < 50	7,45	7,10	7,26	7,53	7,84	8,21	8,64	9,10	9,44	9,74
50 - < 60	7,04	6,71	6,87	7,11	7,41	7,76	8,16	8,60	8,92	9,20
60 - < 70	6,82	6,50	6,65	6,90	7,19	7,51	7,92	8,33	8,64	8,92
70 - < 80	6,71	6,40	6,55	6,78	7,07	7,40	7,79	8,21	8,50	8,78
80 - 140	6,64	6,33	6,48	6,72	6,99	7,32	7,71	8,12	8,42	8,68

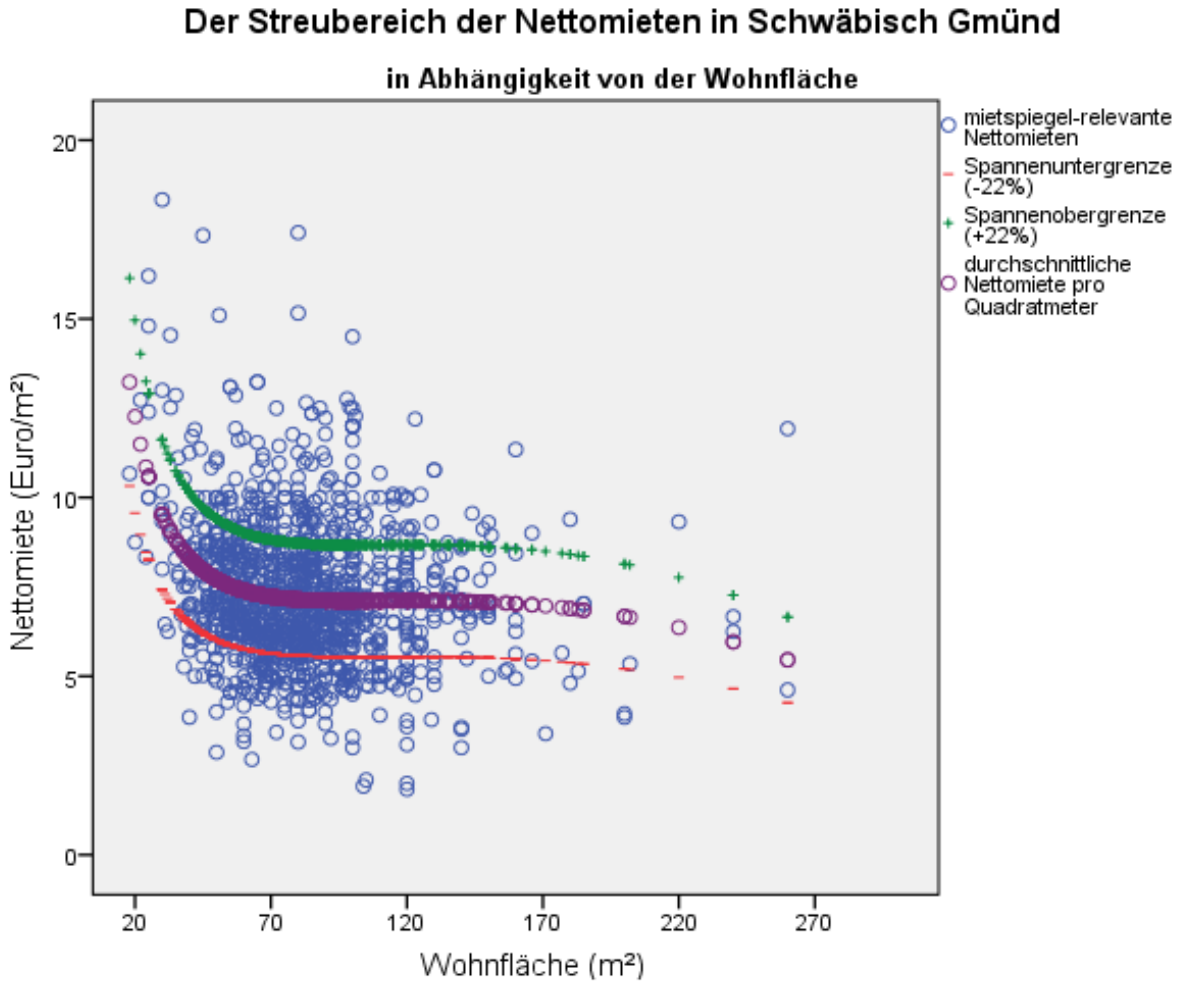
Basistabelle Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,10 Euro/m^2.

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	7,80	7,42	7,60	7,90	8,25	8,64	9,13	9,63	10,00	10,34
40 - < 50	7,06	6,71	6,88	7,13	7,45	7,81	8,25	8,71	9,05	9,34
50 - < 60	6,66	6,33	6,49	6,74	7,05	7,39	7,80	8,23	8,55	8,83
60 - < 70	6,46	6,14	6,30	6,54	6,82	7,16	7,56	7,98	8,29	8,57
70 - < 80	6,36	6,05	6,20	6,43	6,72	7,05	7,44	7,85	8,15	8,43
80 - 130	6,29	5,98	6,13	6,37	6,65	6,97	7,37	7,77	8,07	8,34

Spanne (±22 %)

1. im Prozessfall: Begründung der Spanne
2. Liste nicht ansetzbarer Merkmale



© Oliver Trinkaus (EMA-Institut)