



Schwäbisch Gmünd, 09.02.2026  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 014/2026

Vorlage an

**Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss/Eigenbetriebsausschuss**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Neuerstellung gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2026-2028 gemäß den §§ 558 c ff BGB**

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Übersicht Städte und Gemeinden

Anlage 3: Angebot EMA-Institut

Anlage 4: Kostenübersicht mit Kostenbeteiligung

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Neuerstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels für die Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2026 – 2028 zu.
2. Der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.07.2026 in Kraft treten.

Zur Finanzierung des städtischen Anteils an der Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels bereits im Jahr 2026 wird im Ergebnishaushalt 2026 beim Teilhaushalt 7, Kostenstelle 621000, Kostenträger 52200801 und Sachkonto 4271000 eine außerplanmäßige Aufwendung in Höhe von bis zu 46.000 € genehmigt. Die für das Jahr 2027 etatisierten 50.000 € für den Mietspiegel werden nicht in Anspruch genommen. Die Deckung erfolgt im Rahmen des Haushaltsvollzugs im Teilhaushalt 7.



### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

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 Stadt/Gemeinde oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen hat sich seit dessen Ersterstellung im Jahre 2022 sehr bewährt.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels soll wieder durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg vorgenommen werden. Dem EMA-Institut sind durch die erstmalige Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Schwäbisch Gmünd 2014 sowie den darauffolgenden Fortschreibungen und Neuerstellungen, insbesondere des gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe die Grundlagen und Rahmenbedingungen in Schwäbisch Gmünd und Umgebung bereits bestens bekannt.

Bei der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels für den Zeitraum 2026 – 2028 sollen wie bisher die eingangs aufgeführten Städte und Gemeinden einbezogen werden (Anlage 1). Die schriftliche Zusicherung aller beteiligten Städte und Gemeinden liegen beim Liegenschafts- und Vermessungsamt vor. Die interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Gemeinden hat sich schon durch die Arbeit des gemeinsamen Gutachterausschusses positiv bewährt und setzt sich bei dem gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel fort.

Bei der Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels werden von Seiten des EMA-Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurde vom EMA-Institut ein entsprechendes Angebot vorgelegt. Die Kosten zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels in analoger Form sowie als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt rund 67.650 € netto.

Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Gemeinden kann auf Grundlage des Angebots des EMA-Instituts der Anlage 3 und 4 entnommen werden.

Wie schon in den vergangenen Jahren ist auch dieses Mal vorgesehen den städtischen Eigenanteil durch Zuschüsse der Mitwirkenden Akteure:

- Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft mbH
- Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümergeverein Schwäbisch Gmünd



- Mieterverein Ostalbkreis e.V.
- Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
- Siedlungswerk GmbH
- S-Immobilien Ostalb GmbH
- VR Bank Ostalb eG

zu reduzieren.

Um Zustimmung wird gebeten.

**Mitteldeckung:**

Im Rahmen der Haushaltsplanung für den Doppelhaushalt 2026/2027 wurden die Haushaltsmittel für den städtischen Anteil an der Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels für das Jahr 2027 mit 50.000 € etatisiert.

Nachdem die Mittel für die Fortschreibung nun bereits im Jahr 2026 benötigt werden, erfolgt die Finanzierung des städtischen Anteils an der Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels außerplanmäßig im Ergebnishaushalt 2026. Hierzu wird beim Teilhaushalt 7, Kostenstelle 621000, Kostenträger 52200801 und Sachkonto 4271000 eine außerplanmäßige Aufwendung in Höhe von bis zu 46.000 € genehmigt. Die für das Jahr 2027 etatisierten 50.000 € für den Mietspiegel werden nicht in Anspruch genommen.