

## **Statement Gemeinderatssitzung vom 2.10.2025 – TOP 4 - Anerkennung der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis erstellten Mietübersicht 2024**

Ein Mietspiegel kann durchaus Orientierung geben über Miethöhen, eine Einschätzung von Mieten für MieterInnen und VermieterInnen erlauben. Mit Hilfe eines Mietrechners können Miethöhen überschlagend berechnet werden. Allerdings sollten dann die dazu gesammelten Daten auch eine statistische Relevanz haben.

Es wird davon ausgegangen, dass Mietspiegel aufgrund von umfangreich zugrunde liegendem Datenmaterial eine verlässliche Abbildung der örtlichen Vergleichsmiete bieten.

Das ist hier aber ersichtlich nicht der Fall. Aus 10 sehr unterschiedlichen Gemeinden konnten von 808 eingesandten Fragebogen 619 Fragebogen ausgewertet. Die Fragebögen betrafen Neuvermietungen oder Änderungen in Miethöhen bestehender Mietverhältnisse aus einem Zeitraum von sechs Jahren (01.10.2018 – 30.09.2024). Nach den Angaben in der Vorlage entspricht dies genau 1,01 % der insgesamt bestehenden Mietverhältnisse. Zudem kommt dazu, dass die Mieten in den verschiedenen Gemeinden nicht vergleichbar sind – Schwetzingen und Hockenheim haben unterschiedliche Miethöhen, das merkt man schon bei einem Blick in Immoscout.

Daher kann die Auswertung der Fragebögen nur eine Orientierung bieten, mehr nicht, auch wenn der Gemeinderat beschließt, dass diese Zahlen Grundlage eines einfachen Mietspiegels werden sollten.

Da die Daten zudem für eine deutlich zurückliegende Zeit, d. h. für die Vergangenheit, erhoben wurden, sind die angegebenen Werte eher zu niedrig. Da aber Bestandsmieten nicht erfasst und somit nicht berücksichtigt werden konnten, nur Neuvermietungen und Mieterhöhungen, sind die angegebenen Werte andererseits eher zu hoch.

Bei dieser Datenlage ist der Mietspiegel sicherlich nicht gerichtsfest.

Wir bedanken uns für die ausführliche Vorlage. Trotzdem wäre es gut gewesen, wenn sie persönlich erläutert worden wäre, wie dies in einigen der umliegenden Gemeinden geschehen war.

Das Thema wird uns sicherlich weiter beschäftigen. Ein einfacher Mietspiegel soll laut der gesetzlichen Vorgaben alle zwei Jahre neu an die Marktgegebenheiten angepasst werden. Wir gehen davon aus, dass dann Ende des nächsten Jahres bzw. Anfang 2027 wieder darüber entschieden wird.

Für uns sieht das nach überflüssiger Bürokratie bzw. Beschäftigungstherapie des Gutachterausschusses aus, mehr nicht.

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass für uns die Überführung der Mietübersicht in einen einfachen Mietspiegel wenig Sinn macht.

Wir werden daher **gegen** den Beschlussantrag stimmen.