



Der qualifizierte Mietspiegel  
für die  
**Stadt Haiterbach**

gültig vom 01.03.2023 bis 28.02.2025

## Informationen zum Ersteller



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

Oliver Trinkaus (M.Sc.)  
Geschäftsführer

Tel: +49 176 66 60 79 11  
E-Mail: [trinkaus@ema-institut.de](mailto:trinkaus@ema-institut.de)

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Informationen</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Mietspiegelerstellung 2021 und Fortschreibung 2023   | 5         |
| 1.2      | Funktion des Mietspiegels  | 5         |
| 1.3      | Nettomiete, Nebenkosten bzw. weitere kalkulatorische Bestandteile der Miete                            | 6         |
| 1.4      | Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten  | 6         |
| <b>2</b> | <b>Anwendung des Mietspiegels</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße                            | 7         |
| 2.2      | Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 8         |
| 2.3      | Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete   | 11        |
| 2.4      | Mietpreisspannen   | 12        |
| 2.5      | Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel   | 13        |
| <b>3</b> | <b>Anwendungsbeispiel</b>  | <b>14</b> |
| <b>4</b> | <b>Information und Beratung</b>  | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Impressum</b>   | <b>16</b> |

## Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche | 7  |
| Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen                 | 8  |
| Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete                    | 11 |

# 1 Allgemeine Informationen

## 1.1 Mietspiegelerstellung 2021 und Fortschreibung 2023

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2021 wurde im Auftrag der Stadt Haiterbach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 577 Datensätzen, die im Zeitraum März bis April 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit der Stadt Nagold sowie den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der vier Kommunen mitgewirkt, bestehend aus:

- Haus und Grund Nagold e.V.
- Mieterverein Calw und Umgebung e.V.
- Gemeindeverwaltungen Ebhausen und Rohrdorf
- Stadtverwaltungen Haiterbach und Nagold
- Gutachterausschuss Nagold

Der Mietspiegel wurde 2023 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2021 sowie seine Fortschreibung 2023 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverwaltung als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab März 2023.

## 1.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Haiterbach gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= **ortsübliche Vergleichsmiete**). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, soweit eine mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gefordert, versprochen oder vereinbart wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- preisgebundene Wohnungen (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt wird;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der nur kurzfristig vermietet wird (max. 3 Monate, Wochenendhäuser).

**Nicht unmittelbar anwendbar** ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet sind (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- kein in sich abgeschlossener Wohnraum (keine eigene Wohnungstüre, WG-Zimmer).

### **1.3 Nettomiete, Nebenkosten bzw. weitere kalkulatorische Bestandteile der Miete**

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung **ohne sämtliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung ohnehin nicht auf den Mieter umgelegt werden.

**Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.**

### **1.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten**

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

## 2 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

### 2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Niveau der Nettokaltmieten, die in den letzten sechs Jahren vor der Datenerhebung vereinbart oder geändert worden sind, für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (siehe: [www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html](http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html)) zu beachten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

| Wohnfläche m <sup>2</sup> | Basismiete Euro/m <sup>2</sup> | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Basismiete Euro/m <sup>2</sup> | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Basismiete Euro/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 30-<35                    | 9,22                           | 50-<55                    | 6,81                           | 90-<100                   | 6,71                           |
| 35-<40                    | 8,20                           | 55-<60                    | 6,64                           | 100-<110                  | 6,81                           |
| 40-<45                    | 7,53                           | 60-<80                    | 6,50                           | 110-<130                  | 6,87                           |
| 45-<50                    | 7,09                           | 80-<90                    | 6,60                           | 130-140                   | 6,81                           |

Der Durchschnitt der vorgenannten Zahlen, also die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in der Stadt Haiterbach zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,61 Euro/m<sup>2</sup>.

## 2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale   | (in %)   |          | Übertrag |          |
|--|----------|----------|----------|----------|
|  | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| <b>Baujahr</b>   |          |          |          |          |
| bis 1918   |          | 1        |          |          |
| 1919 bis 1963  |          | 2        |          |          |
| 1964 bis 1976  |          | 1        |          |          |
| 1977 bis 1989  | 1        |          |          |          |
| 1990 bis 2004  | 3        |          |          |          |
| 2005 bis 2013  | 5        |          |          |          |
| 2014 bis 2017  | 10       |          |          |          |
| 2018 bis 2022  | 17       |          |          |          |
| <b>Modernisierungsmaßnahmen</b>  |          |          |          |          |
| Wohnung liegt in einem umfassend modernisiertem Gebäude mit Baujahr vor 1995 <sup>1)</sup>                 | 9        |          |          |          |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen                 |          | 8        |          |          |
| <b>Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung (Hier können mehrere Merkmale zutreffen)</b>         |          |          |          |          |
| Wohnung in Mehrfamilienhaus mit über 10 Wohnungen pro Hauseingang  | 4        |          |          |          |
| Dachgeschosswohnung (= Mansardenwohnung, deren Zimmer überwiegend schräge Wände haben) in Mehrfamilienhaus | 2        |          |          |          |
| Dachgeschosswohnung mit Flachdach (Penthouse-Wohnung)  | 7        |          |          |          |



|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| Wohnung in einem Niedrigenergiebau ( $\leq 60 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Primärenergiebedarf)   | 2 |   |  |  |
| Wohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus  | 2 |   |  |  |
| Wohnung in einem Gebäude mit nur zwei Wohnungen   |   | 5 |  |  |
| Einzelöfen als Heizungsgrundausrüstung (Einzelöfen sind manuell zu beschickende Einzelfeuerstätten, die ihre Wärme direkt an die Umgebungsluft abgeben)   |   | 8 |  |  |
| Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden   | 7 |   |  |  |
| Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster (also keine 2-Scheiben-Isolierfenster!)  |   | 3 |  |  |
| 3-Scheiben- oder Wärme-/Schallschutzverglasung vorhanden  | 2 |   |  |  |
| Überwiegend einfacher, seit 2005 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohböden ohne Belag)   |   | 4 |  |  |
| Vinylboden  | 2 |   |  |  |
| Keine Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken, vom Vermieter gestellt (gilt für alle Wohnungstypen)   |   | 6 |  |  |
| Gehobene Sanitärausrüstung (mindestens drei der folgenden fünf Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: ganzer Nassbereich gefliest oder fliesengleich ausgestattet, Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden, bodengleiche Dusche oder schwellegeminderter Duscheinstieg, mind. 2 Toiletten vorhanden, Grundfläche des Badezimmers $> 10 \text{ m}^2$ ) | 5 |   |  |  |
| Einfache Sanitärausrüstung (mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: Nassbereich nicht komplett gefliest oder fliesengleich ausgestattet, keine Lüftungsmöglichkeit (z.B. Fenster, Ventilator) vorhanden, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch mehrere Einzelboiler, Grundfläche des Badezimmers $< 4 \text{ m}^2$ )        |   | 2 |  |  |
| Große(r) Balkon/Loggia ab $12 \text{ m}^2$ Grundfläche in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden   | 2 |   |  |  |
| Fahrradabstellraum oder Fahrradgaragen vorhanden  | 2 |   |  |  |
| Garten(anteil) zur ausschließlich eigenen Gartennutzung vorhanden   | 2 |   |  |  |
| Keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum)  |   | 2 |  |  |
| <b>Wohnlage</b>   |   |   |  |  |
| normale Wohnlage  | 0 | 0 |  |  |
| Wohnlage mit Nachteilen <sup>2)</sup>   |   | 4 |  |  |
| Hanglage  | 3 |   |  |  |
| <b>Punktsumme der Zuschläge</b>   |   |   |  |  |
| <b>Punktsumme der Abschläge</b>   |   |   |  |  |

- 1) Mindestens 6 der nachfolgend aufgelisteten 12 Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2005 durchgeführt worden sein: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) modernisiert, Erneuerung der Heizungsanlage (z.B. Heizkessel, Gastherme etc.), Fußböden überwiegend erneuert, Elektroinstallation erneuert (auf durchschnittlichen Standard gebracht), barriere mindernde Ausstattungsmerkmale (insb. stufenloser Wohnungszugang, schwellengeminderte Wohnung samt Bad) eingebaut, Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Außenwand gedämmt, Dach/oberste Geschossdecke gedämmt, Kellerdecke gedämmt, Innen- und Wohnungstüren erneuert, Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster, (Tritt-)Schallschutz eingebaut.
- 2) Mindestens 2 der nachfolgend aufgelisteten 4 Lagekriterien müssen für eine Wohnlage mit Nachteilen zutreffen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) sind fußläufig über 1.000 m entfernt, die Hauptwohnräume sind in Richtung einer sehr nahen Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) ausgerichtet und dadurch starken Immissionen (Lärm, Abgase) ausgesetzt, die nächste medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Krankengymnast etc.) ist fußläufig über 1.000 m entfernt, die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist fußläufig über 1.000 m entfernt.

## 2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs  |  |   |                      |   | Ergebnis         |
|-------|--|--|---|----------------------|---|------------------|
| A     | aus Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> |   |                      |   | Ergebnis A       |
| B     | aus Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | – | Punktsumme Abschläge | = | Ergebnis B       |
| C     | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                            | Ergebnis A   | x | Ergebnis B           | : | 100 = Ergebnis C |
| D     | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) | Ergebnis A   | ± | Ergebnis C           | = | Ergebnis D       |
| E     | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)                                     | Ergebnis D   | x | Wohnfläche           | = | Ergebnis E       |

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [www.haiterbach.de](http://www.haiterbach.de).

## 2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisdifferenzen grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen noch als **ortsüblich**, wenn sie innerhalb einer **Spannbreite** von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Haiterbach im Schnitt auf **± 19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel getroffen wird. Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH-Urteil - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Weicht man von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der vorgegebenen Spanne nach oben oder unten ab, so ist dies inhaltlich zu begründen. Dies kann entweder durch Heranziehen von nicht in Tabelle 2 oder unter Abschnitt 2.5 aufgelisteter Wohnwertmerkmale erfolgen oder wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard der in Tabelle 2 des Mietspiegels aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) stark abgewichen wird.

Beispiele für ein Abweichen von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der 2/3-Spannen nach oben oder unten durch Heranziehen besonderer Wohnwertmerkmale sind:

- a.) Merkmale wie „keine Heizung vom Vermieter gestellt“, „keine Internetanschlussmöglichkeit“ oder „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden“ können mit einem geeigneten Abschlag von bis zu maximal -19 Prozent bewertet werden.
- b.) Merkmale wie besonders hochwertige Ausstattung und/oder Möblierung wie z.B. „Videoüberwachung“, „Swimmingpool“, oder besondere Wohnlagen wie z. B. „Höhenlage mit Weitsicht“ oder "Zentrumsnähe" können mit einem geeigneten Zuschlag von bis zu maximal +19 Prozent bewertet werden.
- c.) Wurden beispielsweise statt der für einen umfassenden Modernisierungszuschlag in Tabelle 2 erforderlichen 6 Modernisierungsmaßnahmen weniger als diese 6 Maßnahmen durchgeführt, so kann auch ein angemessener geringerer Zuschlagswert im Spannenbereich Verwendung finden.

## 2.5 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Zur Begründung können nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus,
- Fachwerkbau oder Holzbauweise,
- Souterrain- oder Untergeschoßwohnung,
- Einzimmerappartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische,
- Durchgangszimmer vorhanden,
- Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für einen Pkw oder mit der Wohnung vom Vermieter bereitgestellte oder anmietbare Parkplätze oder (Tief-) Garagen.

Diese Wohnwertmerkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht oder zu nur mit Ausnahmebegründung berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Wohnwertmerkmale, welche hier nicht aufgelistet sind oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

### 3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt  | Wohnwertmerkmale                | Konkrete Angaben   | Tabellenwerte            |          |
|--|---------------------------------|--|--------------------------|----------|
| Tabelle 1  | Wohnfläche                      | 84 m <sup>2</sup>  | 6,60 Euro/m <sup>2</sup> |          |
|  |                                 |  | Zuschlag                 | Abschlag |
| Tabelle 2  | Baujahr                         | 1980   | 1                        |          |
|  | Art und Ausstattung der Wohnung | keine komplette Einbauküche gestellt,<br>Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung<br>Fahrradabstellraum vorhanden | 7<br>2                   | 6        |
|  | Modernisierungsmaßnahmen        | ---  | --                       | --       |
|  | Stadtteil                       | Kernstadt  | --                       | --       |
| <b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b> |                                 |  | <b>10</b>                | <b>6</b> |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs  |  |               |                      |                | Ergebnis      |
|-------|--|--|---------------|----------------------|----------------|---------------|
| A     | aus Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> |               |                      |                | Ergebnis A    |
|       |  |  |               |                      |                | <b>6,60</b>   |
| B     | aus Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | –             | Punktsumme Abschläge | =              | Ergebnis B    |
|       |  | <b>10</b>  | –             | <b>6</b>             | =              | <b>+4</b>     |
| C     | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                            |  | Ergebnis A    | x Ergebnis B         |                | Ergebnis C    |
|       |  |  | <b>6,60</b>   | x <b>+4</b>          | : <b>100</b> = | <b>+0,26</b>  |
| D     | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) |  | Ergebnis A    | ± Ergebnis C         |                | Ergebnis D    |
|       |  |  | <b>6,60</b>   | ± <b>+0,26</b> =     |                | <b>6,86</b>   |
| E     | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)                                     |  | Ergebnis D    | x Wohnfläche         |                | Ergebnis E    |
|       |  |  | <b>6,86</b>   | x <b>84</b> =        |                | <b>576,24</b> |
| F     | Berechnung der 2/3-Spanne (Euro)   |  | (-19%)        | Ergebnis E           |                | (+19%)        |
|       |  |  | <b>466,75</b> | <b>576,24</b>        |                | <b>685,73</b> |

## **4 Information und Beratung**

Stadtverwaltung Haiterbach

Marktplatz 1

72221 Haiterbach

Telefon: 07456 93880

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter [www.haiterbach.de](http://www.haiterbach.de).

## 5 Impressum

**Herausgeberin:**

Stadtverwaltung Haiterbach, Marktplatz 1, 72221 Haiterbach

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Haiterbach. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.