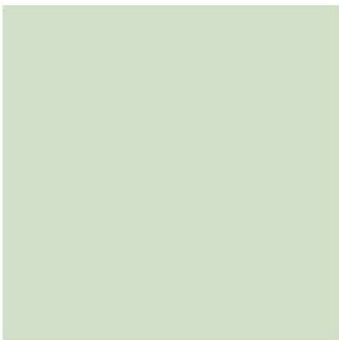
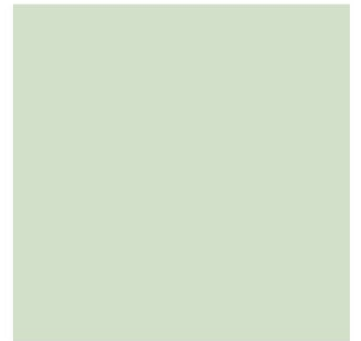




**WALDENBUCH**

DIE STADT MIT  
SCHOKOLADENSEITEN

# Mietspiegel Waldenbuch



gültig vom 1. November 2024 bis zum 31. Oktober 2026



**Informationen zum Ersteller:**

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



# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Vorwort .....  | 4  |
| 2. Allgemeine Informationen .....   | 5  |
| 2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2022 und seine Fortschreibung 2024.....                                    | 5  |
| 2.2 Funktion des Mietspiegels .....   | 5  |
| 2.3 Nettomiete und Nebenkosten .....  | 6  |
| 2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten .....   | 7  |
| 3. Anwendung des Mietspiegels .....   | 7  |
| 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße                                     | 7  |
| 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung,<br>Beschaffenheit und Wohnlage ..... | 8  |
| 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....   | 11 |
| 3.4 Mietpreisspannen .....  | 12 |
| 4. Anwendungsbeispiel Waldenbuch.....   | 14 |
| 5. Information und Beratung.....  | 15 |

## 1. Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Waldenbacher Bürgerinnen und Bürger,

im Jahr 2022 hat sich die Stadt Waldenbuch gemeinsam mit der Gemeinde Steinenbronn entschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten, um für mehr Transparenz, Klarheit und Sicherheit auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen.

Der erste Mietspiegel trat mit Wirkung zum 1. November 2022 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft. Es zeigt sich, dass dieses Instrument für Vermieterinnen und Vermieter sowie Interessentinnen und Interessenten gleichermaßen von hoher Bedeutung und Wichtigkeit ist.

Daher wurde das EMA-Institut beauftragt, die Fortschreibung vorzunehmen. Mit der Fortführung und Aktualisierung unseres Mietspiegels möchten wir eine transparente und verlässliche Orientierung bei der Festlegung von Mietpreisen bieten.

Die Fortschreibung erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen und stellt sicher, dass sowohl die Interessen der Mieterinnen und Mieter als auch die der Vermieterinnen und Vermieter berücksichtigt werden. Dies trägt dazu bei, dass Wohnraum auch in Zukunft zu marktgerechten und angemessenen Preisen vermietet wird.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die an der Erstellung und Fortschreibung dieses wichtigen Steuerungsinstruments mitgewirkt haben.

Mit freundlichen Grüßen



Chris Nathan  
Bürgermeister





## 2. Allgemeine Informationen

### 2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2022 und seine Fortschreibung 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Stadt Waldenbuch auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf insgesamt 1.115 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 453 Datensätze für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum Ende Mai 2022 bis Ende Juni 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit der Gemeinde Steinenbronn, für welche ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

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

Der Mietspiegel wurde 2024 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Waldenbuch gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Waldenbuch zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,96 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel 2024 wurde von der Stadt Waldenbuch durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats am 17.12.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. November 2024 in Kraft und gilt bis zum 31. Oktober 2026.

### 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Waldenbuch gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. 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

---

<sup>1</sup>

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, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten),
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt),
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet sind (z.B. max. drei Monate, Ferienwohnung).
- Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:
- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wird (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, bei denen es sich um eine Wohngemeinschaft handelt (z.B. Studenten-WG).

### 2.3 Nettomiete und Nebenkosten

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 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.

## 2.4 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.

## 3. 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 und Baujahr 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 5).

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

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und dem Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 5.

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

| Wohnfläche | Baujahr  |             |             |             |             |             |             |             |             |
|------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|            | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2017 | 2018 - 2022 |
| 25-<30     | 10,66    | 10,62       | 10,85       | 11,23       | 11,54       | 11,91       | 12,27       | 12,54       | 12,76       |
| 30-<35     | 10,31    | 10,27       | 10,51       | 10,88       | 11,17       | 11,52       | 11,88       | 12,14       | 12,34       |
| 35-<40     | 10,06    | 10,02       | 10,25       | 10,60       | 10,90       | 11,25       | 11,58       | 11,83       | 12,04       |
| 40-<45     | 9,87     | 9,82        | 10,05       | 10,40       | 10,69       | 11,03       | 11,36       | 11,60       | 11,81       |
| 45-<50     | 9,71     | 9,67        | 9,90        | 10,25       | 10,52       | 10,85       | 11,19       | 11,43       | 11,63       |
| 50-<60     | 9,54     | 9,50        | 9,71        | 10,06       | 10,33       | 10,66       | 10,98       | 11,22       | 11,42       |
| 60-<70     | 9,37     | 9,33        | 9,54        | 9,88        | 10,15       | 10,47       | 10,79       | 11,03       | 11,21       |
| 70-<80     | 9,25     | 9,20        | 9,42        | 9,75        | 10,02       | 10,33       | 10,65       | 10,88       | 11,06       |
| 80-<90     | 9,15     | 9,10        | 9,32        | 9,65        | 9,91        | 10,22       | 10,54       | 10,77       | 10,95       |
| 90-<100    | 9,07     | 9,04        | 9,25        | 9,57        | 9,83        | 10,14       | 10,45       | 10,68       | 10,85       |
| 100-<110   | 9,02     | 8,97        | 9,18        | 9,51        | 9,77        | 10,07       | 10,38       | 10,60       | 10,79       |
| 110-<120   | 8,96     | 8,92        | 9,13        | 9,45        | 9,71        | 10,02       | 10,32       | 10,55       | 10,72       |
| 120-<130   | 8,92     | 8,89        | 9,08        | 9,41        | 9,66        | 9,97        | 10,28       | 10,50       | 10,68       |
| 130- <=140 | 8,89     | 8,84        | 9,05        | 9,37        | 9,63        | 9,93        | 10,23       | 10,45       | 10,64       |

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

Neben Wohnfläche und dem Baujahr 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 Wohnmerkmale 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 Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5.



Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale  | (in %)   |          | Übertrag |          |
|---|----------|----------|----------|----------|
|   | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| <b>Modernisierungsmaßnahmen</b>   |          |          |          |          |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr <b>vor 2002 ohne</b> jegliche Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 4) <b>durchgeführt seit 2010</b>   |          | 5        |          |          |
| <b>Wohnlage</b>   |          |          |          |          |
| mindestens drei der Lagekriterien aus Tabelle 3 sind erfüllt  |          | 5        |          |          |
| Hauptverkehrs- oder Durchgangsstraße (mittleres bis starkes Verkehrsaufkommen)<br><b>z. B. für Waldenbuch:</b> Stuttgarter Str., Tübinger Str., Alfred-Ritter-Str., Nürtinger Str., Liebenaustr., Echterdinger Str;       |          | 2        |          |          |
| Wohnung befindet sich in einem Untergeschoss bzw. Souterrain  |          | 2        |          |          |
| <b>Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung</b>   |          |          |          |          |
| Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt vorhanden                     | 4        |          |          |          |
| Isolierverglasung (z.B. Wärme- oder Lärmschutzverglasung)   | 4        |          |          |          |
| Parkett- oder Korkboden, Laminatboden, Designvinylboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln überwiegend im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, vorhanden und nach 2002 vom Vermieter verbaut. | 4        |          |          |          |
| barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche - Schwellen bis max. 4 cm Höhe)  | 4        |          |          |          |
| Aufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Stockwerken (gilt nur für Gebäude mit Baujahr vor 2017)  | 4        |          |          |          |
| Glasfaseranbindung für das Internet   | 4        |          |          |          |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen pro Hauseingang   |          | 2        |          |          |
| Grundheizung der Wohnung wird mittels Öl betrieben  |          | 2        |          |          |
| keine zentrale Warmwasserversorgung   |          | 2        |          |          |
| kein Balkon oder keine Loggia oder (Dach-)Terrasse vorhanden (Mindestgröße 4 m <sup>2</sup> )   |          | 4        |          |          |
| <b>Punktsumme der Zuschläge:</b>  |          |          |          |          |
| <b>Punktsumme der Abschläge:</b>  |          |          |          |          |

Tabelle 3: Lagemerkmale

fußläufige Erreichbarkeit über 700 m:

- Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)
- Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren)
- Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Grünanlage, Park, Wald
- Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke)
- Freizeiteinrichtung (z.B. Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen)
- Rathaus

Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2010

- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert
- Elektroinstallation erneuert
- Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)
- Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar
- Wohnungsböden ganz erneuert
- Innen- und Wohnungstüren erneuert
- Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
- Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)
- Dämmung Dach/oberste Decke
- Dämmung der ganzen Außenwand
- Dämmung Kellerdecke
- (Tritt-)Schallschutz eingebaut
- sonstige Modernisierungsmaßnahme

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 5 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 5.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 5. 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.

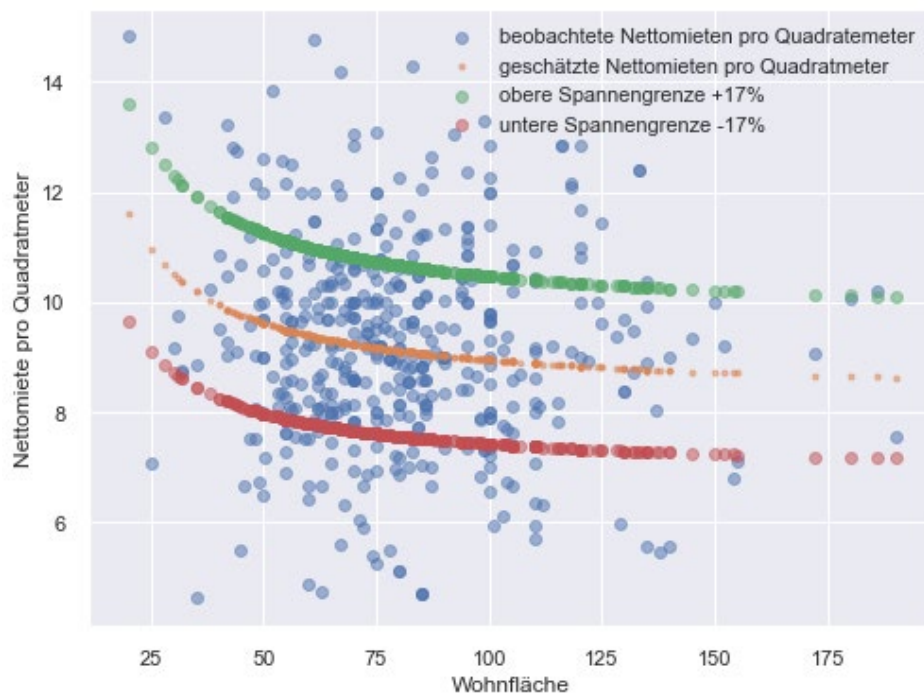
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

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

### 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 5 (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 Mietpreisunterschiede 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 als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Waldenbuch im Schnitt auf 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei 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:

Tabelle 6: betrachtete Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus,
- Heizungsart: Gas,
- Einfachverglasung, mind. Dreifachverglasung
- Badewanne, separate Dusche, Fußbodenheizung, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, keine Fliesen im Nassbereich, separater WC-Raum vorhanden, Waschmaschinenanschluss (vom Vermieter gestellt)
- Teppichboden,
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden
- (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
- Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- Kabel- oder DSL-Anbindung
- Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
- auf Lage und Richtung der Haupträume: verkehrsberuhigte Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)
- auf Lage und Richtung der Haupträume: Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
- Lärmbelästigung durch Flugverkehr
- Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie
- Dachgeschosslage
- Hanglage
- Wohnung liegt in einem Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)
- nordseitige Ausrichtung der Wohnung (schlechte Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen)
- Höhenlage der Wohnung (z. B. Blick auf Altstadt oder Natur)
- südseitige Ausrichtung der Wohnung (optimale Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.



## 4. Anwendungsbeispiel Waldenbuch

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt                                     | Wohnwertmerkmale                | Konkrete Angaben   | Tabellenwerte            |          |
|---|---------------------------------|--|--------------------------|----------|
| <b>Tabelle 1</b>                            | Wohnfläche<br>Baujahr           | 84 m <sup>2</sup><br>1980  | 9,65 Euro/m <sup>2</sup> |          |
|   |                                 |  | Zuschlag                 | Abschlag |
| <b>Tabelle 2</b>                            | Art und Ausstattung der Wohnung | komplette Einbauküche gestellt,<br>Parkettboden,<br>weder Balkon noch Terrasse | 4<br>4                   | 4        |
|   | Modernisierungsmaßnahmen        | Fenstererneuerung 2011   | 0                        | 0        |
|   | Lage                            | fußläufige Erreichbarkeit des Rathauses<br>in 300m                             | 0                        | 0        |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge |                                 |  | <b>8</b>                 | <b>4</b> |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile    | Beschreibung des Vorgangs  |  |   |                      | Ergebnis                    |
|----------|--|--|---|----------------------|-----------------------------|
| <b>A</b> | aus Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> |   |                      | Ergebnis A                  |
|          |  |  |   |                      | <b>9,65</b>                 |
| <b>B</b> | aus Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | - | Punktsumme Abschläge | = Ergebnis B                |
|          |  | <b>8</b>   | - | <b>4</b>             | = <b>+4</b>                 |
| <b>C</b> | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                            | Ergebnis A   | x | Ergebnis B           | Ergebnis C                  |
|          |  | <b>9,65</b>  | x | <b>+4</b>            | : <b>100</b> = <b>+0,39</b> |
| <b>D</b> | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) | Ergebnis A   | ± | Ergebnis C           | Ergebnis D                  |
|          |  | <b>9,65</b>  | ± | <b>+0,39</b>         | = <b>10,04</b>              |
| <b>E</b> | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)                                     | Ergebnis D   | x | Wohnfläche           | Ergebnis E                  |
|          |  | <b>10,04</b>   | x | <b>84</b>            | = <b>843,36</b>             |

## 5. Information und Beratung

Stadt Waldenbuch  
Haupt- und Personalamt  
Marktplatz 1  
71111 Waldenbuch

Telefon: 07157/1293-13

E-Mail: [katharina.jacob@waldenbuch.de](mailto:katharina.jacob@waldenbuch.de)

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-Mietenrechner finden Sie unter [www.waldenbuch.de/mietspiegel](http://www.waldenbuch.de/mietspiegel).

### Impressum:

#### Herausgeberin:

Stadt Waldenbuch, Marktplatz 1, 71111 Waldenbuch  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Chris Nathan  
[www.waldenbuch.de](http://www.waldenbuch.de)

#### Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Waldenbuch. 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.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.