



# Der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Gemeinde Altbach

Gültig vom 01.10.2023 bis 31.05.2025





## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>5</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion des Mietspiegels	6
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	7
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>8</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	8
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>15</b>



**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.

## 1 Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und liebe Mitbürger,

der Mietspiegel der Gemeinde Altbach ist seit der Einführung im Jahr 2021 ein Erfolg. Gemeinsam wurde für die Gemeinde Altbach mit der Gemeinde Deizisau und der Stadt Plochingen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels wird gewährleistet, dass auch weiterhin realistische Mietpreise festgelegt werden können. Dies hilft sowohl den Vermietern bei der Festlegung des Mietpreises als auch den Mietern, dass diese einen Anhaltspunkt über einen fairen Mietpreis haben.

Nach wie vor ist das Thema Wohnen eines der bestimmenden Themen der öffentlichen Debatten. Als Wohngemeinde ist Altbach weiterhin sehr gefragt. Hierfür gibt es vielerlei Gründe. Diese können privater Natur sein, aufgrund der guten Verkehrsverbindungen oder mit dem Arbeitsplatz zusammenhängen. Die Nachfrage bezieht sich auf Eigentum als auch auf Mietwohnungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum in Altbach ununterbrochen groß ist.

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels wird ein Höchstmaß an Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermietung von Wohnraum geboten. Sei es bei der Neuvermietung oder der Frage, ob die aktuelle Miethöhe angemessen ist.

Das Auflegen eines qualifizierten Mietspiegels macht es notwendig, dass dieser regelmäßig alle zwei Jahre überarbeitet wird und die zugrundeliegenden Daten eruiert werden.

Mit Unterstützung des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen wurden die Daten erhoben und der Mietspiegel für die Gemeinde Altbach angepasst. Zeitgleich wurde auch für die Stadt Plochingen und die Gemeinde Deizisau der Mietspiegel weiterentwickelt.

Wie gewohnt und bislang gut nachgefragt, wird der Mietspiegel 2023 mit einem Online-Rechner auf der Homepage der Gemeinde Altbach unter [www.altbach.de](http://www.altbach.de) kostenlos zur Verfügung stehen.

Ich bin mir sicher, dass wir Ihnen hiermit nach wie vor die notwendigen Informationen für die Mietpreisberechnung bieten können.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Funk  
Bürgermeister



## 2 Allgemeine Informationen

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Plochingen und der Gemeinden Altbach und Deizisau auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 425 Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelfortschreibung erfolgte in Kooperation zwischen den Kommunen Plochingen, Altbach und Deizisau und gilt für alle Kommunen.

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

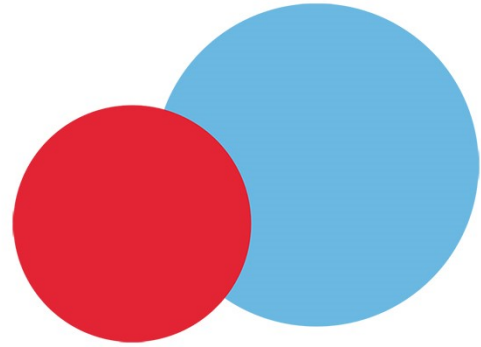
An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der drei Kommunen mitgewirkt.

Der fortgeschriebene Mietspiegel wurde von den Kommunalverwaltungen durch Beschluss der jeweiligen Gemeinderäte im Herbst 2023 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.10.2023 in Kraft und gilt bis zum 31.05.2025.



## 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in der Gemeinde Altbach 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 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 35 m<sup>2</sup> und 135 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. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet wird (z.B. max. drei Monate, Wochenendhäuser);
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten).

**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).

### 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 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).

#### 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 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:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.

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>
35-39	10,02
40-44	9,79
45-49	9,61
50-59	9,41
60-69	9,20
70-79	9,05
80-89	8,93
90-99	8,84
100-109	8,77
110-119	8,71
120-135	8,64

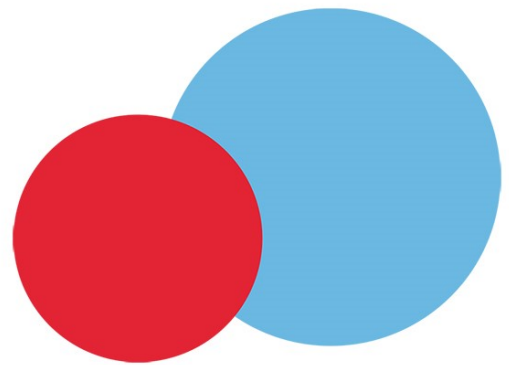
Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Gemeinde Altbach zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,24 Euro/m<sup>2</sup>.





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

Neben 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 <sup>1)</sup></b>				
bis 1918		8		
1919 bis 1948		9		
1949 bis 1974		8		
1975 bis 1984		4		
1985 bis 1995		0		
1996 bis 2005	4			
2006 bis 2013	8			
2014 bis 2017	11			
2018 bis 2023	14			
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Wohnung liegt in einem vollsanierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	11			
Wohnung liegt in einem teilmodernisierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (mind. 3 Einzelmodernisierungsmaßnahmen, seit 2005 durchgeführt) <sup>2)</sup>	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1965 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2005		7		

<b>Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung</b>				
Grundheizung nur über Einzelöfen (insb. Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)		6		
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
einfacher Fußbodenbelag (v.a. PVC-, Teppich-, Linoleumböden)		9		
Fußbodenheizung im Badezimmer	3			
Zweite Toilette in der Wohnung	3			
Warmwasserversorgung erfolgt nicht zentral (z.B. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)		3		
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) vorhanden	3			
Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		3		
Aufzug in einem Gebäude mit höchstens 4 Obergeschossen vorhanden	3			
Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung ein	7			
weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden		3		
<b>Wohnlage</b>				
Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen sehr gering	2			
Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) innerhalb von 500 m fußläufig erreichbar	2			
Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Gemeinde-/Stadthalle, Schwimmbad) innerhalb von 500 m fußläufig erreichbar	2			
Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen sehr hoch		2		
geschlossene Bebauung		2		
Kindergarten oder Grundschule über 1.000 m fußläufig entfernt		2		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

- 1) Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteils, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierung/Sanierung beeinflussen nicht das Baujahr!
- 2) Als Einzelmodernisierungsmaßnahmen gelten nachfolgend aufgelistete 12 Modernisierungsmaßnahmen, die seit 2005 durchgeführt worden sein müssen: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) modernisiert, Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Wärmepumpe), Wohnungsböden ganz erneuert, Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (auf durchschnittlichen Standard gebracht), Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, ganze Außenwand gedämmt, Dach/oberste Geschossdecke gedämmt, Kellerdecke gedämmt, Innen- und Wohnungstüren erneuert, Fenstererneuerung mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster, (Tritt-)Schallschutz eingebaut, sonstige Modernisierungsmaßnahme.

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

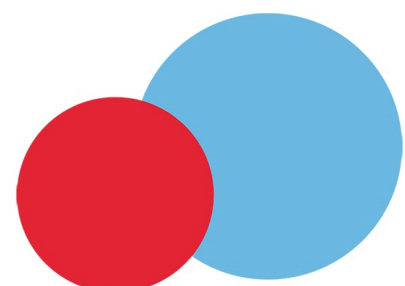
Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

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		Ergebnis C
				x	: 100 =	
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
				x	=	

- 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.altbach.de](http://www.altbach.de).



### 3.4 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 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 Plochingen, Altbach und Deizisau im Schnitt auf  $\pm 17$  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:

- Art des Gebäudes, Geschosslage
- Parkett-, Dielen-, Vinyl-, Stein-, Kachel-/Fliesenboden
- Art der Fensterverglasung
- Balkon, Loggia
- Mindestens ein Raum ohne fest installierte Heizung
- Gegensprechanlage/Türöffner
- Fliesenspiegel in der Küche
- Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) im Mietvertrag eingeschlossen
- Lage und Richtung der Hauptwohnung
- Offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)
- Nähe von Einkaufsmöglichkeiten.

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



## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	8,93 Euro/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1980		4
	Modernisierungsmaßnahmen seit 2005	Heizung erneuert	--	--
	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt Zweite Toilette in der Wohnung weder Keller- noch Speicherabteil vorhanden	5 3	3
	Wohnlage	Lärmbelästigung sehr gering Arzt innerhalb von 500 m fußläufig erreichbar geschlossene Bebauung	2 2	2
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. Abschläge:</b>			<b>12</b>	<b>9</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>8,93</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>12</b>	–	<b>9</b>	=	<b>+3</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			<b>8,93</b>	x <b>+3</b>	: 100 =	<b>+0,27</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			<b>8,93</b>	± <b>+0,27</b>	=	<b>9,20</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			<b>9,20</b>	x <b>84</b>	=	<b>772,80</b>

## 5 Information und Beratung



Gemeinde Altbach  
Esslinger Straße 65  
73776 Altbach

Tel: 07153 / 7007-0  
E-Mail: [post@altbach.de](mailto:post@altbach.de)



Die Kommunalverwaltung 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.altbach.de](http://www.altbach.de).



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



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



# Gemeinde Altbach

## Herausgeber:

Gemeinde Altbach | Esslinger Straße 65 | 73776 Altbach  
Telefon: 07153 / 7007-0 | E-Mail: [post@altbach.de](mailto:post@altbach.de) | [www.altbach.de](http://www.altbach.de)

Layout und Gestaltung: Gemeinde Altbach  
Titelbild: © Gemeinde Altbach

Stand: 10/23

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Altbach. 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.

