

# **Mietspiegel 2013**

**für die Gemeinden**

**Allmersbach im Tal**

**Aspach**

**Burgstetten**

**Weissach im Tal**

**Gültig ab 01. November 2013**

## Vorwort

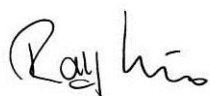
---

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

angemessener und bezahlbarer Wohnraum gehört zu den Grundbedürfnissen aller Menschen, und die richtige Wohnung zu den entscheidenden Wohlfühlfaktoren. Ein großes Anliegen ist es uns daher, in unseren Gemeinden stets ein angemessenes Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen.

Nicht immer sind sich Vermieter und Mieter über die angemessene Miethöhe einig. Mit dem vorliegendem Mietspiegel wollen wir dazu beitragen, den Mietwohnungsmarkt transparent zu machen. Mit dieser Orientierungshilfe können Mieter und Vermieter die jeweilige Wohnung rechtssicher einstufen. Sie erhalten eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und vermeiden somit Differenzen in der Bewertung. Die Gemeinden Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten und Weissach im Tal haben in Zusammenarbeit mit der Stadt Backnang den Mietspiegel nach dem anerkannten Verfahren der Regressionsanalyse durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzig, erstellen lassen. Unser herzlicher Dank gilt dem DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e.V. und der Haus und Grund Backnang und Umgebung e.V. für die Mitwirkung und die Unterstützung bei der Erstellung dieses wertvollen Instruments.

Es ist unser gemeinsamer Wunsch, dass der Mietspiegel als Hilfsmittel für ein gutes Miteinander von Mietern und Vermietern angenommen wird, gibt er doch die ortsüblichen Mieten am verlässlichsten wieder und bildet damit auch künftig eine repräsentative und vor allem rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung.



Ralf Wörner  
Bürgermeister



Hans-Jörg Weinbrenner  
Bürgermeister



Irmtraud Wiedersatz  
Bürgermeisterin



Ian Schölzel  
Bürgermeister

# I. Erläuterungen zum Mietspiegel 2013

---

Die Gemeinden Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten, Weissach im Tal haben in Kooperation mit der Stadt Backnang einen eigenen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf knapp 400 Datensätzen, die im Herbst/Winter 2012 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche sowie Online-Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben den Gemeinden und der Stadt Backnang vertreten:

1. DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e.V.

2. Haus & Grund Backnang und Umgebung e.V.

Mit der Konzeption des Mietspiegels und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt von Backnang und Umgebung.

Bei dem Mietspiegel in der vorliegenden Form handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Er tritt am 01. November 2013 in Kraft.

## Funktion des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier 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 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> im Bereich der vier Gemeinden Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten, Weissach im Tal. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preislich gebundene Wohnungen oder Sozialwohnungen, für die eine Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss;
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich oder zu vorübergehendem Gebrauch genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen, Sammelunterkünften oder Wohnraum, bei dem die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestatteter Wohnraum;
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

## Nettomiete und Nebenkosten

---

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Gebäudebezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Miet-Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## II. Anwendung des Mietspiegels

---

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in 3 Schritten:

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

### Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter

---

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten. Es gilt: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksicht-

igt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im

Rahmen einer Gesamtsanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der

die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden über Tabelle 2 erfasst.

**Anwendungsanleitung für Tabelle 1:**

Ermitteln Sie für Ihre Wohnung anhand der Wohnfläche und des Baujahres die zutreffende Basis-Nettomiete, welche dann in Zeile A der Tabelle 3 zu übertragen ist.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr						
	bis 1945	1946 - 1963	1964 - 1976	1977 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012
	Euro/m <sup>2</sup>						
40 - < 50	5,90	6,10	6,30	6,50	6,80	7,10	7,40
50 - < 60	5,50	5,60	5,80	6,00	6,30	6,60	6,90
60 - < 70	5,20	5,40	5,60	5,80	6,00	6,30	6,60
70 - < 80	5,10	5,20	5,40	5,60	5,90	6,10	6,40
80 - < 90	5,00	5,20	5,40	5,60	5,80	6,10	6,30
90 bis 130	5,00	5,10	5,30	5,50	5,80	6,00	6,30

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung in den 4 Gemeinden: 5,96 Euro/qm

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

Neben Wohnfläche und Baualter 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 Mietpreis beeinflussend 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 die Tabelle 2:**

1. Falls ein angeführtes Wohnwertmerkmal auf die Wohnung zutrifft, tragen Sie den entsprechenden Punktwert in die Spalte „Übertrag“ von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“ und übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Aufwertende Merkmale</b>				
Gemeindegebiet Allmersbach im Tal	0	0		
Gemeindegebiet Aspach	2			
Gemeindegebiet Burgstetten	0	0		
Gemeindegebiet Weissach im Tal	4			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, 2- oder 3-Familienhaus	4			
Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage / ruhigem Wohngebiet	3			
Einkaufsmöglichkeiten für umfangreicheren spezielleren Bedarf (z.B. Fachgeschäfte, Innenstadt) sind weniger als 1.000 m zu Fuß entfernt	3			
Hauptwohnräume (Räume mit überwiegendem Aufenthalt) sind in Richtung Garten/Grünanlage/ Park ohne Verkehrsaufkommen ausgerichtet	3			
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden	4			
Grundfläche des Bades beträgt mind. 9 m <sup>2</sup>	4			
Badewanne und separate Einzelduschwanne vorhanden	4			
Wohnung weist behindertengerechte Ausstattung auf (barrierefreies Wohnen)	7			
Außenwand der Wohnung wurde nachträglich komplett gedämmt (nach 2002)	4			
<b>Punktsumme der Zuschläge =</b>				
<b>Abwertende Merkmale</b>				
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		4		
Wohnung/Gebäude hat keinen Garten und besteht nur aus Hoffläche ohne Begrünung		4		
Die Umgebung im Umkreis von 50 m ist nicht durchgrünt		3		
Hauptwohnräume (Räume mit überwiegendem Aufenthalt) sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen) ausgerichtet		7		
weder Balkon noch Terrasse oder Loggia vorhanden		4		
weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt		4		
keine zentrale Warmwasserversorgung (d.h. mehrere Einzelgeräte)		4		
Elektrospeicher-/Einzelöfen als Grundheizungsausstattung		4		
Einscheibenverglasung		4		
Bodenbeläge fehlen oder sind sehr einfach		4		
<b>Punktsumme der Abschläge =</b>				

### 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 durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge (in %)	–	Punktsumme der Abschläge (in %)		=
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		=
			±			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
			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/qm um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat* (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

**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. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfass-

ten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mit bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf  $\pm 18$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

### III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer konkreten Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 qm	5,60 Euro/qm	
	Baujahr	1982		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	aufwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnung liegt in Weissach im Tal</li> <li>offener Kamin</li> <li>sehr ruhige Wohnlage</li> </ul>	4	
	abwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 Jahre alter PVC-Boden,</li> <li>weder Balkon, Terrasse, Loggia</li> </ul>		4
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>11</b>	<b>8</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				5,60
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge (in %)	–	Punktsumme der Abschläge (in %)		=
		11	–	8	=	+3
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		5,60	x	+3	: 100	+0,17
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		=
		5,60	±	+0,17		5,77
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
		5,77	x	84		484,68



## Information und Beratung

---

Bürgermeisteramt Allmersbach im Tal  
Backnanger Straße 42, 71573 Allmersbach im Tal  
Tel. 07191/3530-0, Fax 07191/3530-30  
Email: info@allmersbach.de

Gemeinde Aspach  
Backnanger Str. 16, 71546 Aspach  
Telefon 07191/212-33, Fax 07191/212-39  
Internet: www.aspach.de

Bürgermeisteramt Burgstetten  
Rathausstr.18, 71576 Burgstetten  
Tel. 07191/9585-0, Fax 07191/82557  
Email: rathaus@burgstetten.de  
www.burgstetten.de

Gemeinde Weissach im Tal -Bauamt-  
Kirchberg 2-4, 71554 Weissach im Tal  
Tel.: 07191/3531-16 (17), Fax: 07191/3531-39  
Email: elvira.heller@weissach-im-tal.de (markus.stadelmann@weissach-im-tal.de).

Die Gemeindeverwaltungen können nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung darf nicht übernommen werden.

Für ihre Mitglieder:

**DMB-Mieterbund Backnang und Umgebung e.V.**

Am Schillerplatz 3, 71522 Backnang  
Telefon 07191/84860  
Mieterbund.backnang@t-online.de

**Haus & Grund Backnang und Umgebung e.V.**

Marktstraße 36, 71522 Backnang  
Telefon 07191/62664, Fax 07191/340355  
info@hausundgrund-backnang.de

---

## Impressum:

---

**Herausgeber:** Die Gemeinden Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten und Weissach im Tal

**Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen,  
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

**Schutzgebühr 5,00 Euro**

**Copyright beim Herausgeber:** Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.