

## Der qualifizierte Mietspiegel für Steinenbronn

Die Gemeinde Steinenbronn veröffentlicht einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über die Entwicklung der Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen.



Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)  
Dr. Bernhard Schmidt  
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)  
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 941 38 07 00  
Fax: +49 941 38 07 20

Tel: +49 176 66 60 79 11  
Fax: +49 941 38 07 20

<b>1</b>	<b>Vorwort des Bürgermeisters</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>4</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion des Mietspiegels	4
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	5
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>6</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
3.4	Mietpreisspannen	10
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel Steinenbronn</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>14</b>

# 1 Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

Die Entwicklung der Mietpreise ist ein zentrales Anliegen für große Teile der Bevölkerung. Die Frage, ob die Miete der eigenen Wohnung auch in Zukunft bezahlbar bleibt, hat eine herausragende Bedeutung für viele Steinenbronner. Der qualifizierte Mietspiegel für Steinenbronn stellt Leitplanken für die Miethöhe auf, an denen sich Mieter als auch Vermieter von Wohnraum des Wohnungsmarkts orientieren können, um Rechtssicherheit über das aktuelle Mietpreisgefüge im örtlichen Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Als Grundlagen für den qualifizierten Mietspiegel sind ortsübliche Vergleichsmieten aus repräsentativen Stichprobenerhebungen und statistischen Auswertungen ermittelt worden.

Ich freue mich daher sehr, Ihnen den qualifizierten Mietspiegel für Steinenbronn vorstellen zu können, der im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Waldenbuch möglich wurde. Mit dem qualifizierten Mietspiegel haben Sie die Möglichkeit, schnell und zuverlässig die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln. Die Höhe der ortsüblichen Miete gibt Auskunft, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Stadt Waldenbuch, dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzin und der Arbeitsgruppe, bestehend aus sachverständigen und ortskundigen Personen beider Kommunen für die Unterstützung und Mitwirkung an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels.

Ich wünsche mir, dass Ihnen der vorliegende aktuelle Mietspiegel für Steinenbronn 2022 behilflich sein wird, eine fundierte Entscheidung bei Fragen zur Miethöhe zu treffen und dazu beiträgt, Konflikte in Ihrem Mietverhältnis zu vermeiden

Herzliche Grüße

Ihr



Ronny Habakuk

## 2 Allgemeine Informationen

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Gemeinde Steinenbronn 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 Stadt Waldenbuch, für welche 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.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Steinenbronn gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Steinenbronn zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,37 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.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten der zwei Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverwaltung durch Beschluss des Gemeinderats am 25.10.2022 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.11.2022 in Kraft und gilt bis zum 31.10.2024.

### 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Steinenbronn 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 25 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

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 3.

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	9,97	9,92	10,15	10,51	10,80	11,14	11,48	11,73	11,93
30-<35	9,61	9,57	9,79	10,13	10,41	10,74	11,06	11,31	11,50
35-<40	9,35	9,31	9,52	9,86	10,12	10,45	10,76	11,00	11,18
40-<45	9,15	9,11	9,32	9,65	9,91	10,22	10,53	10,76	10,95
45-<50	8,99	8,95	9,16	9,48	9,74	10,05	10,35	10,58	10,76
50-<60	8,81	8,77	8,97	9,29	9,54	9,84	10,14	10,37	10,54
60-<70	8,63	8,60	8,79	9,10	9,35	9,65	9,94	10,16	10,33
70-<80	8,50	8,47	8,66	8,97	9,21	9,50	9,79	10,01	10,18
80-<90	8,41	8,37	8,56	8,86	9,10	9,39	9,68	9,89	10,06
90-<100	8,33	8,29	8,48	8,78	9,02	9,31	9,59	9,80	9,97
100-<110	8,27	8,23	8,42	8,72	8,95	9,24	9,52	9,73	9,89
110-<120	8,21	8,18	8,37	8,66	8,90	9,18	9,46	9,66	9,83
120-<130	8,17	8,13	8,32	8,62	8,85	9,13	9,41	9,61	9,78
130- <=140	8,13	8,10	8,28	8,57	8,81	9,09	9,36	9,57	9,73

### 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 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>Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr <b>vor 2002 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen</b> (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) <b>z. B. für Steinenbronn:</b> L1208 Umgehungsstraße, Stuttgarter Str., Schönaicher Str., Tübinger 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

<p>fußläufige Erreichbarkeit über 700 m:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</li> <li>• Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren)</li> <li>• Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln</li> <li>• Grünanlage, Park, Wald</li> <li>• Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke)</li> <li>• Freizeiteinrichtung (z.B. Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen)</li> <li>• Rathaus</li> </ul>
---

Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2010

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation erneuert</li> <li>• Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)</li> <li>• Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar</li> <li>• Wohnungsböden ganz erneuert</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert</li> <li>• Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)</li> <li>• Dämmung Dach/oberste Decke</li> <li>• Dämmung der ganzen Außenwand</li> <li>• Dämmung Kellerdecke</li> <li>• (Tritt-)Schallschutz eingebaut</li> <li>• sonstige Modernisierungsmaßnahme</li> </ul>
---

### 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
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		=	

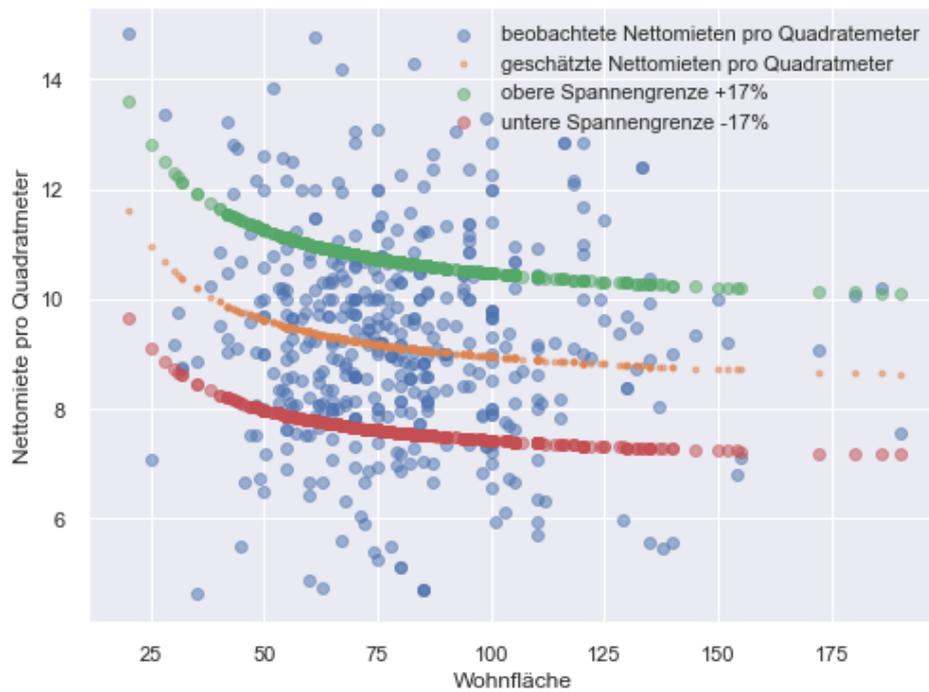
- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 5.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 5. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme 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-Mietenberechner unter [www.steinenbronn.de/mietspiegel](http://www.steinenbronn.de/mietspiegel)

#### 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 Steinenbronn im Schnitt auf  $\pm 19$  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 Steinenbronn

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche Baujahr	84 m <sup>2</sup> 1980	8,86 Euro/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt, Parkettboden, weder Balkon noch Terrasse	4 4	4
	Modernisierungsmaßnahmen	Fenstererneuerung 2005	0	0
	Lage	fußläufige Erreichbarkeit des Rathauses in 300m	0	0
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>8</b>	<b>4</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>8,86</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>8</b>	–	<b>4</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>8,86</b>	x	<b>+4</b>	: <b>100</b> =	<b>+0,35</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>8,86</b>	±	<b>+0,35</b>	=	<b>9,21</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>9,21</b>	x	<b>84</b>	=	<b>773,64</b>

## 5 Information und Beratung

Gemeinde Steinenbronn

Stuttgarter Straße 5

71144 Steinenbronn

Telefon: 07157/1291-0

E-Mail: [info@steinenbronn.de](mailto:info@steinenbronn.de)

Die Gemeindeverwaltung 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.steinenbronn.de/mietspiegel](http://www.steinenbronn.de/mietspiegel)

### **Impressum:**

#### **Herausgeberin:**

Gemeinde Steinenbronn, Stuttgarter Straße 5, 71144 Steinenbronn

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

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Steinenbronn. 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.