Qualifizierter Mietspiegel 2024


Mutlangen


Iggingen


Eschach


Obergröningen



Heuchlingen

Gemeinde Eschach
Ostalbkreis

Obergröningen
klein. fein. l(i)ebenswert.


Mögglingen


Lorch

Gemeinde Leinzell
Ostalbkreis

Gemeinde Iggingen
immer auf der Höhe

Schechingen

Heuchlingen

Mutlangen
Gemeinde mit Weitblick.

Gemeinde Mögglingen

Stadt Lorch im Remstal

Böbingen an der Rems

Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

heubach

Gemeinde Bartholomä
Der Erholungsort auf dem Albuch

WALDSTETTEN
Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge


Schwäbisch Gmünd


Waldstetten


Böbingen


Heubach


Leinzell


Göggingen


Bartholomä


Schechingen

gültig vom 01.12.2024
bis 30.11.2026

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Institutsleitung

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1 Vorwort und Einführung 4

1.1 Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024 6

1.2 Funktion des Mietspiegels 6

1.3 Ortsübliche Vergleichsmiete und Mieterhöhung 7

1.4 Nettomiete und Nebenkosten 8

2 Anwendung des Mietspiegels 9

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter 9

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 10

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10

2.4 Mietpreisspannen 11

3 Die einzelnen Mietspiegel der Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe 12

3.1 Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd 12

3.2 Mietspiegel der Stadt Lorch 16

3.3 Mietspiegel der Gemeinde Mutlangen 20

3.4 Mietspiegel der Gemeinde Waldstetten 24

3.5 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen 28

3.6 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen 33

1 Vorwort und Einführung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An einen qualifizierten Mietspiegel werden entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Stadt /Gemeinde oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie die beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen erfreute sich seit dessen Neuerstellung im Jahre 2022 über eine große Akzeptanz.

Sinn und Zweck eines solchen gemeinsamen Mietspiegels ist es, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mietern als auch Vermietern eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Mit einem gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel mit nunmehr insgesamt 15 Städte und Gemeinde nimmt man dabei immer noch eine Vorreiterrolle in unserer Region und in Baden-Württemberg ein. Die interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Städten und Gemeinden hat sich bereits durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses sehr gut entwickelt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2024 – 2026 wurde erneut durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen vorgenommen.

Bei der Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels 2024 - 2026 wurden von Seiten des EMA- Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgt. Die Fortschreibung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgte über eine reduzierte Stichprobenerhebung nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr. Alle anderen Wohnwertmerkmale bleiben unverändert.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd mit den umliegenden Städten und Gemeinden haben in den letzten Jahren weiter an Attraktivität und steigender Beliebtheit in der Region Ostwürttemberg gewonnen.

Zahlreiche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Neubauprojekte in den letzten Jahren stehen für eine nachhaltige und positive Entwicklung unserer Raumschaft. Neue Wohngebiete wurden erschlossen sowie viele hervorgehobene Innenentwicklungsmaßnahmen in den beteiligten Städten und Gemeinden wurden und werden realisiert.

Dabei ergeben sich viele neue Chancen und Möglichkeiten für das Wohnen in unseren Städten und Gemeinden. Unsere Raumschaft soll auch in Zukunft liebens- und lebenswert bleiben.

Der Wohnungsmarkt ist auch in den letzten beiden Jahren sehr stark in Bewegung geraten und erfährt eine weiter steigende Nachfrage bei knapper werdenden Angeboten.

Verlässliche und ausgewogene Mieten sind daher für alle Beteiligten eine wichtige Voraussetzung. Als erste Vertreter und Repräsentanten unserer jeweiligen Stadt und Gemeinde ist es für uns von Bedeutung, dass für alle Einwohner ein passendes und bezahlbares Wohnangebot vorhanden ist. Wohnen ist ein unumstrittenes Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern

unabhängig von Alter und Herkunft in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Die Menschen sollen sich in unseren Städten und Gemeinden wohlfühlen.

An dieser Stelle gilt unser besonderer Dank allen Akteuren, die bei der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut, unter der Institutsleitung von Herrn Oliver Trinkaus, dürfen wir an dieser Stelle ausdrücklich den Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd, der Stadt Lorch, der Gemeinde Mutlangen, der Gemeinde Waldstetten sowie den beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Städten und Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen danken. Ebenso sind die Akteure der AG Wohnen, namentlich die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft, der Haus,- Wohnungs- & Grundeigentümerverein Schwäbisch Gmünd e.V., der Mieterverein Ostalbkreis e.V., die Siedlungswerk GmbH, der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, die Kreisparkasse Ostalb und die VR-Bank Ostalb eG hervorzuheben.

Wir wünschen Ihnen als Nutzer des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffen, dass die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel 2024 -2026 all unseren Bürgerinnen und Bürgern behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist und Ihnen eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt liefert.

1.1 Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024

Die vier Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und die zwei Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe haben in enger Kooperation auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage einen gemeinsamen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf 1.240 Datensätzen, die von Januar bis Februar 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus lokalen Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft mbH
- Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümerverein Schwäbisch Gmünd
- Mieterverein Ostalbkreis e.V.
- Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
- S-Immobilien Ostalb GmbH
- VR Bank Ostalb eG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd
- Stadt Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung
- Stadt Lorch
- Gemeinde Mutlangen
- Gemeinde Waldstetten
- Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein
- Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der repräsentativen Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch abgesicherte Ergebnisse für den freien Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd und Lorch sowie im Bereich der Kommunen Mutlangen und Waldstetten und der beiden Verwaltungsgemeinschaften.

Der Mietspiegel wurde 2024 mit Hilfe einer reduzierten Stichprobenerhebung an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde im Vorfeld in allen Gemeinden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Dezember 2024 in Kraft mit einer Gültigkeit von zwei Jahren.

Dieser Abschnitt 2 des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels enthält allgemeine Erläuterungen und Hintergrundinformationen über Mietspiegel. Anschließend werden in Abschnitt 3 die drei Schritte zur allgemeinen Mietspiegelanwendung erläutert. In Abschnitt 4 findet man separat aufeinanderfolgend die einzelnen Mietspiegel für die Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und die beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe.

1.2 Funktion des Mietspiegels

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

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

Der Mietspiegel ist eine von mehreren 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 bzw. 30 m² und 140 bzw. 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen und Beschlüssen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss;
- Wohnraum in einem Wohnheim, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- kurzzeitig vermietete Wohnungen (max. 3 Monate, Ferienwohnungen);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Wohnungen außerhalb des Gemeindebereichs der beteiligten Kommunen.

1.3 Ortsübliche Vergleichsmiete und Mieterhöhung

Nach den § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), 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 hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

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

2 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel für jede der vier Kommunen und der zwei Verwaltungsgemeinschaften in drei 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 **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 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/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** 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. Erfolgte und/oder nicht erfolgte Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum in einen besseren Zustand versetzen, werden entweder über Zu-/Abschläge oder wegfallende Abschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV).
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

2.2 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, der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung sowie der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für besondere Wohnwertmerkmale aus, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind ausschließlich 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.

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 1: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr						Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =				Ergebnis B
			–	=				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
				x	:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			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^2 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* m^2 (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags 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 m^2 und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

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 2/3-Spanne beläuft sich in den beteiligten Kommunen im Schnitt auf ± 22 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, z.B. Breitband-/Internetanbindung mit >50 Mbit. Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in der Tabelle 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

3 Die einzelnen Mietspiegel der Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe

Es folgen auf den nächsten Seiten die einzelnen Mietspiegel der vier Kommunen und der zwei Verwaltungsgemeinschaften:

- Schwäbisch Gmünd,
- Lorch,
- Mutlangen,
- Waldstetten,
- Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen,
- Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen.

3.1 Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
25 - < 30	9,99	9,56	9,77	10,10	10,49	10,95	11,49	12,06	12,49	12,87
30 - < 35	9,13	8,73	8,92	9,22	9,59	10,00	10,50	11,02	11,40	11,76
35 - < 40	8,54	8,16	8,34	8,62	8,96	9,35	9,82	10,31	10,67	10,99
40 - < 45	8,12	7,77	7,94	8,21	8,52	8,90	9,34	9,81	10,15	10,46
45 - < 50	7,82	7,48	7,64	7,91	8,22	8,57	9,00	9,45	9,78	10,08
50 - < 60	7,53	7,20	7,36	7,60	7,90	8,24	8,65	9,09	9,41	9,69
60 - < 70	7,29	6,97	7,13	7,37	7,65	7,99	8,39	8,81	9,12	9,40
70 - < 80	7,17	6,87	7,02	7,25	7,54	7,87	8,26	8,66	8,97	9,24
80 - < 90	7,12	6,81	6,96	7,20	7,47	7,80	8,19	8,60	8,91	9,17
90 - < 110	7,10	6,79	6,94	7,17	7,45	7,78	8,17	8,58	8,88	9,14
110 - < 120	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
120 - < 140	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
140 - 160	7,07	6,76	6,91	7,14	7,42	7,75	8,13	8,54	8,83	9,11

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung**: 7,85 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Ab-schlag	Zuschlag	Ab-schlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	**4**			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	**6**			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche nach 2010 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen *)		**5**		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	**5**			

unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Stadtbezirke von Schwäbisch Gmünd				
Zone 1: Innenstadt	5			
Zone 2: Oststadt, Weststadt, Südstadt, Hardt, Rehnenhof/Wetzgau, Straßdorf	0	0		
Zone 3: Bettringen, Großdeinbach, Bargau, Herlikofen, Hussenhofen, Lindach		5		
Zone 4: Degenfeld, Rechberg, Weiler und sonstige „Außenlagen“		22		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			

Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel:

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,20 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990 großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	-- 5	6 --
	Stadtbezirk	Südstadt	0	--
	besondere Wohnlage	Wohnlage mit Vorteilen	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							7,20
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6					8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A	x	Ergebnis B		: 100			=
		7,20	x	8		:	100		0,58
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)			Ergebnis A		±	Ergebnis C		=
				7,20		±	0,58		7,78
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)			Ergebnis D		x	Wohnfläche		=
				7,78		x	84		653,52

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
  Liegenschafts- und Vermessungsamt
  Marktplatz 37

  73525 Schwäbisch Gmünd

  Tel: 07171/603-6216

  E-Mail: liegenschaften-vermessungen@schwaebisch-gmuend.de

  Internet: www.schwaebisch-gmuend.de

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch	Donnerstag	Freitag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.30 bis 16.30 Uhr	14.30 bis 18.00 Uhr	

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

3.2 Mietspiegel der Stadt Lorch

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	9,05	8,65	8,84	9,13	9,48	9,88	10,36	10,87	11,25	11,57
40 - < 50	8,17	7,82	7,99	8,25	8,57	8,93	9,37	9,82	10,16	10,47
50 - < 60	7,73	7,40	7,56	7,80	8,10	8,44	8,85	9,29	9,61	9,88
60 - < 70	7,49	7,16	7,32	7,56	7,85	8,18	8,59	9,00	9,31	9,59
70 - < 80	7,37	7,06	7,21	7,44	7,73	8,06	8,45	8,85	9,16	9,43
80 - 140	7,29	6,98	7,13	7,37	7,64	7,97	8,37	8,77	9,07	9,33

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,09 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Ab-schlag	Zuschlag	Ab-schlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,37 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zu-schlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							7,37
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6	=				8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A	x Ergebnis B		: 100				=
		7,37	x	8	:	100			0,59
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A	± Ergebnis C						=
		7,37	±	0,59					7,96
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche						=
		7,96	x	84					668,64

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Lorch
  Hauptstraße 19
  73547 Lorch

  Tel.: 07172 1801-13

  E-Mail: info@stadt-lorch.de

  Internet: www.stadt-lorch.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch
08.00 Uhr - 12.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.00 Uhr
		14.00 Uhr – 16.00 Uhr
Donnerstag	Freitag	
14.00 Uhr - 18.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.30 Uhr	

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

3.3 Mietspiegel der Gemeinde Mutlangen

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	9,29	8,90	9,09	9,37	9,73	10,13	10,61	11,11	11,49	11,82
40 - < 50	8,40	8,05	8,22	8,47	8,79	9,15	9,59	10,04	10,38	10,68
50 - < 60	7,93	7,60	7,76	8,00	8,31	8,65	9,07	9,49	9,81	10,10
60 - < 70	7,70	7,37	7,53	7,76	8,06	8,39	8,79	9,20	9,51	9,79
70 - < 80	7,57	7,25	7,40	7,64	7,92	8,25	8,64	9,06	9,36	9,63
80 - 140	7,49	7,17	7,32	7,56	7,84	8,16	8,56	8,96	9,27	9,53

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,30 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,56 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	Wohnlage mit Vorteilen	3	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							7,56
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6					= 8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A		x Ergebnis B		: 100			=
		7,56	x	8	:	100			0,60
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A		± Ergebnis C					=
		7,56	±	0,60					8,16
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D		x Wohnfläche					=
		8,16	x	84					685,44

Information und Beratung

- Gemeinde Mutlangen
  Hauptstraße 22
  73557 Mutlangen

  Tel: 07171/703-0 oder 703-26

  E-Mail: info@mutlangen.de oder siedle@mutlangen.de

  Internet: www.mutlangen.de

Sprechzeiten:

Montag und Mittwoch	Dienstag und Freitag	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	8.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 16.30 Uhr		14.00 bis 18.00 Uhr

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

3.4 Mietspiegel der Gemeinde Waldstetten

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	8,27	7,89	8,07	8,35	8,71	9,11	9,60	10,10	10,47	10,81
40 - < 50	7,48	7,13	7,29	7,56	7,88	8,24	8,67	9,13	9,47	9,77
50 - < 60	7,07	6,74	6,90	7,14	7,44	7,78	8,19	8,63	8,95	9,24
60 - < 70	6,86	6,54	6,69	6,92	7,22	7,55	7,95	8,37	8,67	8,95
70 - < 80	6,74	6,43	6,58	6,81	7,10	7,43	7,82	8,23	8,54	8,80
80 - 140	6,68	6,37	6,50	6,74	7,03	7,36	7,74	8,14	8,45	8,72

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,51 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		

Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	6,74 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							6,74
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6					= 8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A	x	Ergebnis B		: 100			=
		6,74	x	8		:	100		0,54
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A				± Ergebnis C			=
		6,74				±	0,54		7,28
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D				x Wohnfläche			=
		7,28				x	84		611,52

Information und Beratung

- Gemeinde Waldstetten

  Bürgermeisteramt

  Hauptstraße 1

  73550 Waldstetten

  Tel: 07171/403-34

  E-Mail: anke.riedel@waldstetten.de

  Internet: www.waldstetten.de

  Sprechzeiten:

Montag und Donnerstag	Mittwoch	Dienstag und Freitag
09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 12.00 Uh
14.00 bis 16.30 Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr	

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

3.5 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	8,24	7,85	8,04	8,32	8,67	9,08	9,56	10,07	10,44	10,77
40 - < 50	7,45	7,10	7,26	7,53	7,84	8,21	8,64	9,10	9,44	9,74
50 - < 60	7,04	6,71	6,87	7,11	7,41	7,76	8,16	8,60	8,92	9,20
60 - < 70	6,82	6,50	6,65	6,90	7,19	7,51	7,92	8,33	8,64	8,92
70 - < 80	6,71	6,40	6,55	6,78	7,07	7,40	7,79	8,21	8,50	8,78
80 - 140	6,64	6,33	6,48	6,72	6,99	7,32	7,71	8,12	8,42	8,68

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,49 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Kommunen in der Verwaltungsgemeinschaft				
Heubach, Böbingen, Mögglingen	0	0		
Bartholomä, Heuchlingen		5		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	6,72 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							6,72
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6					= 8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A		x Ergebnis B		: 100			=
		6,72	x	8	:	100			0,54
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A		± Ergebnis C					=
		6,72	±	0,54					7,26
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D		x Wohnfläche					=
		7,26	x	84					609,84

Information und Beratung

• Stadtverwaltung Heubach

Hauptstraße 53

73540 Heubach

Tel: 07173/181-0

E-Mail: info@heubach.de

Internet: www.heubach.de

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag	Dienstag	Donnerstag	Freitag
08.30 bis 11.45 Uhr	14.00 bis 16.00Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr	08.30 bis 12.30 Uhr

• Gemeinde Böbingen a.d. Rems

Bürgermeisteramt

Römerstraße 2

73560 Böbingen

Tel: 07173/18560-0

E-Mail: rathaus@boebingen.de

Internet: www.boebingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
09.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 18.00 Uhr		14.00 bis 16.00 Uhr	14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag			
07.00 bis 12.00 Uhr			

• Gemeinde Mögglingen

Gemeindeverwaltung

Zehnthof 1

73563 Mutlangen

Tel: 07174/89900-0

E-Mail: info@moegglingen.de

Internet: www.moegglingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 16.00 Uhr			14.00 bis 18.30 Uhr
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

• Gemeinde Heuchlingen

Bürgermeisteramt

Küferstraße 3

73572 Heuchlingen

Tel: 07174/8209-0

E-Mail: info@heuchlingen.de

Internet: www.heuchlingen.de

Sprechzeiten:

Montag, Mittwoch, Freitag	Dienstag	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr
14.00 bis 16.30 Uhr	14.00 bis 17.00 Uhr	

• Gemeinde Bartholomä

Bürgermeisteramt

Brunnenfeldstraße 1

73566 Bartholomä

Tel: 07173/97820-0

E-Mail: info@bartholomae.de

Internet: www.bartholomae.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 19.00 Uhr			
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

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

3.6 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen

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

	Baujahr									
Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30 - < 40	7,80	7,42	7,60	7,90	8,25	8,64	9,13	9,63	10,00	10,34
40 - < 50	7,06	6,71	6,88	7,13	7,45	7,81	8,25	8,71	9,05	9,34
50 - < 60	6,66	6,33	6,49	6,74	7,05	7,39	7,80	8,23	8,55	8,83
60 - < 70	6,46	6,14	6,30	6,54	6,82	7,16	7,56	7,98	8,29	8,57
70 - < 80	6,36	6,05	6,20	6,43	6,72	7,05	7,44	7,85	8,15	8,43
80 - 130	6,29	5,98	6,13	6,37	6,65	6,97	7,37	7,77	8,07	8,34

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,10 Euro/m².**

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			

Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Kommunen in der Verwaltungsgemeinschaft				
Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Schechingen	0	0		
Obergröningen		15		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	6,37 Euro/m²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizanlage stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr							6,37
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		14	–	6					= 8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A		x Ergebnis B		: 100			=
		6,37	x	8	:	100			0,54
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A		± Ergebnis C					=
		6,37	±	0,54					6,91
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D		x Wohnfläche					=
		6,91	x	84					580,44

Information und Beratung

• Gemeinde Iggingen

Bürgermeisteramt

Marktplatz 6

73574 Iggingen

Tel: 07175/9208-0

E-Mail: info@iggingen.de

Internet: www.iggingen.de

Sprechzeiten:

Montag bis Freitag	Montag und Donnerstag	Dienstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.30 Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr

• Gemeinde Leinzell

Gemeindeverwaltung

Mulfinger Straße2

73575 Leinzell

Tel: 07175/99820-0

E-Mail: info@leinzell.de

Internet: www.leinzell.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08:00 bis 12.00 Uhr
	14.00 bis 17.00 Uhr		14.00 bis 18.00 Uhr

Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

• Gemeinde Schechingen

Gemeindeverwaltung

Marktplatz 1

73579 Schechingen

Tel: 07175/92197-0

E-Mail: info@schechingen.de

Internet: www.schechingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08:00 bis 12.00 Uhr
			14.00 bis 18.00 Uhr

Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

• Gemeinde Göggingen

Bürgermeisteramt

Hauptstraße 46

73571 Göggingen

Tel: 07175/5762 od. 5763

E-Mail: info@gemeinde-goeggingen.de

Internet: www.gemeinde-goeggingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
07.30 bis 12.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr
	12.45 bis 18.00 Uhr	12.45 bis 17.00 Uhr	

Freitag

07.30 bis 12.00 Uhr

• Gemeinde Eschach und Obergröningen

Rathausplatz 1

73569 Eschach

Tel: 07175/923-700

E-Mail: rathaus@eschach.de

Internet: www.eschach.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mtitwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.30 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	14:00 bis 18.00 Uhr

Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

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

Information und Beratung für ihre Interessenten, Kunden und Mitglieder:

- Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH, Vordere Schmiedgasse 37, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/3508-0, Fax: 07171/3508-40, info@vgw.de
- Haus,- Wohnungs- & Grundeigentümerverein Schwäbisch Gmünd e.V, Marktplatz 13, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/63727
- Mieterverein Ostalbkreis e.V., Türlensteg 32, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/8744 822 Fax: 07171/18 30 05, mieterverein-ostalb@gmx.net
- Siedlungswerk GmbH, Mühlbergle 9/1, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/92757-11, Fax 07171/9275770, bgsgd@siedlungswerk.de
- Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, Justinus-Kerner-Straße 17, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel. 07171/66992, Fax: 07171/69716, info@bauverein-gmuend.de
- S-Immobilien GmbH Ostalb, Uferstraße 6, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/608-352, Fax: 07171/608-354, immo@ksk-ostalb.de
- VR Bank Ostalb eG; Ledergasse 27, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/354-0, Fax: 07171/354–1719, info@vrbank-ostalb.de

Impressum:

Herausgeberin: Stadt Schwäbisch Gmünd, Stadt Lorch, Gemeinde Mutlangen, Gemeinde Waldstetten, Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein, Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe

Konzeption, Datenerhebung, Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Satz und Gestaltung: Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung

Copyright beim Herausgeber: Alle Rechte sind der Stadt Schwäbisch Gmünd, der Stadt Lorch, der Gemeinde Mutlangen und der Gemeinde Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein und der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe 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.