Qualifizierter Mietspiegel 2026 der Städte Schramberg und Schiltach sowie der Gemeinden Aichhalden, Hardt und Lauterbach

Gültig vom 01.06.2026 bis zum 31.05.2028

Herausgeber:

Große Kreisstadt Schramberg

Stadt Schiltach

Gemeinde Aichhalden

Gemeinde Hardt

Gemeinde Lauterbach

1 Vorwort **3**

2 Allgemeine Informationen **4**

2.1 Mietspiegelerstellung 4

2.2 Funktion des Mietspiegels 4

2.3 Geltungsbereich 5

2.4 Nettomiete und Nebenkosten 5

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 6

3 Anwendung des Mietspiegels **7**

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 7

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 9

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 12

3.4 Mietpreisspannen 13

4 Anwendungsbeispiel **15**

5 Information und Beratung **16**

1 Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Rahmen einer Gemeinschaftsaktion ist für die Städte Schramberg und Schiltach und die Gemeinden Aichhalden und Lauterbach erstmals in den Jahren 2020/ 2021 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt worden. Dieser vom August 2021 bis Juli 2023 gültige Mietspiegel wurde vom EMA-Institut in Regensburg im Jahr 2023 auf der Basis von Indexzahlen fortgeschrieben und war dann bis Juli 2025 als qualifizierter Mietspiegel gültig.

In § 558 BGB ist geregelt, dass ein qualifizierter Mietspiegel nach 4 Jahren neu zu erstellen ist. Im Vorfeld der Neuerstellung des Mietspiegels für Schramberg und Umgebung konnte die Gemeinde Hardt als weitere beteiligte Kommune gewonnen werden.

Der neue qualifizierte Mietspiegel für die Städte Schramberg und Schiltach und die Gemeinden Aichhalden, Hardt und Lauterbach ist in den Jahren 2025/ 2026 im Einvernehmen mit dem Haus- und Grundeigentümerverein Schramberg e.V. und dem Mieterverein Schramberg und Umgebung e.V. erstellt worden.

Der Mietspiegel spiegelt die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von Baualter, Größe und Wohnumfeld, d.h. der durch den Vermieter bereitgestellten Wohnqualität, wider.

Mit dem neuen Mietspiegel für Schramberg, Schiltach, Aichhalden, Hardt und Lauterbach wurde ein Dokument geschaffen, das für Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im örtlichen Wohnungsbestand vermittelt. Es soll Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter bei Mietpreisfestlegungen gewährleisten.

Grundlage für den Mietspiegel sind ortsübliche Vergleichsmieten, ermittelt aus repräsentativen Stichproben, die in den beteiligten Kommunen bei mietspiegel-relevanten Haushalten im vierten Quartal 2025 in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen erhoben worden sind, sowie statistische Auswertungen.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die im Rahmen der Datenerhebung Angaben zu ihren Mietwohnungen gemacht und so die maßgeblichen Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels geschaffen haben.

Schramberg und Umgebung, im Mai 2026

Für die beteiligten Kommunen:

Große Kreisstadt Schramberg

Dorothee Eisenlohr
Oberbürgermeisterin

Stadt Schiltach

Thomas Haas
Bürgermeister

Gemeinde Aichhalden

Michael Lehrer
Bürgermeister

Gemeinde Hardt

Michael Moosmann
Bürgermeister

Gemeinde Lauterbach

Jürgen Leichtle
Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der der Städte Schramberg und Schiltach sowie der Gemeinden Aichhalden, Hardt und Lauterbach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 2.548 Antworten und 805 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum Oktober 2025 bis Dezember 2025 bei zufällig ausgewählten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in den beteiligten Kommunen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung:

- 6,94 Euro/m² in Aichhalden
- 7,04 Euro/m² in Hardt
- 6,01 Euro/m² in Lauterbach
- 7,16 Euro/m² in Schiltach
- 7,14 Euro/m² in Schramberg

Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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

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

Der Mietspiegel wurde von den Kommunen und von **Interessenvertretern** der Vermieter und der Mieter als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. Juni 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Mai 2028.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Schramberg, Schiltach, Aichhalden, Hardt und Lauterbach gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

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).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im **Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m².**

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch L-Bank oder KfW vorliegt);
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet werden (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint);
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wird (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre) handelt oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

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.

2.5 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 Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

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/m² 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 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 für Schramberg, Schiltach, Aichhalden, Hardt und Lauterbach.

	Baujahr											
Wohn-fläche	Bis 1918	1919-1945	1946-1963	1964-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2004	2005-2012	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2025
	Euro pro m²											
30-<35	6,87	6,83	7,29	7,92	8,54	9,27	10,12	11,00	11,58	11,92	12,27	12,68
35-<40	6,64	6,61	7,00	7,55	8,09	8,72	9,46	10,21	10,72	11,01	11,31	11,67
40-<45	6,46	6,43	6,77	7,26	7,73	8,29	8,94	9,60	10,05	10,30	10,57	10,89
45-<50	6,30	6,27	6,58	7,01	7,44	7,93	8,51	9,11	9,51	9,74	9,97	10,26
50-<60	6,10	6,08	6,35	6,72	7,08	7,51	8,01	8,53	8,87	9,07	9,27	9,52
60-<70	5,89	5,87	6,10	6,41	6,72	7,08	7,51	7,94	8,23	8,40	8,57	8,78
70-<80	5,73	5,71	5,91	6,18	6,45	6,76	7,13	7,50	7,75	7,90	8,05	8,23
80-<90	5,61	5,59	5,77	6,01	6,24	6,52	6,84	7,17	7,39	7,52	7,65	7,81
90-<100	5,52	5,51	5,66	5,88	6,09	6,33	6,62	6,92	7,12	7,23	7,35	7,49
100-<110	5,46	5,45	5,59	5,79	5,98	6,20	6,46	6,73	6,91	7,01	7,12	7,24
110-<120	5,44	5,43	5,55	5,73	5,90	6,11	6,35	6,59	6,75	6,85	6,94	7,06
120-<130	5,44	5,43	5,54	5,71	5,87	6,05	6,27	6,50	6,65	6,73	6,82	6,93
130-140	5,47	5,46	5,56	5,71	5,86	6,03	6,24	6,44	6,58	6,66	6,74	6,84

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

Neben Wohnfläche und 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.

Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

1. **Gilt nur für Baujahre vor 2000:** Seit **2010** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten
2. Definition „**Vollsanierung**“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
5. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	**in %**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2010; Baujahr der Wohnung/Gebäude vor 2000				
Vollsanierung der Wohnung **oder** des Gebäudes	23			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010; Baujahr der Wohnung/Gebäude vor 2000				
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne / Duschwanne, Waschbecken) modernisiert	1			
Elektroinstallation (zeitgemäß) modernisiert	1			
Modernisierung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)	1			
Wohnungsböden vollständig modernisiert	1			
Innen- und Wohnungstüren modernisiert	1			
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	1			
Fenster modernisiert (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)	1			
Dämmung Dach / oberste Decke	1			
Dämmung der ganzen Außenwand	1			
Dämmung Kellerdecke	1			
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1			
fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2010				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung **oder** Gebäude mit Baujahr vor 1990 durchgeführt		4		
Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnung ist ein Einfamilienhaus oder liegt in einem Doppelhaus, oder Reihenhaus	11			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) vom Vermieter, **ohne** zusätzlichen Mietzuschlag, gestellt	7			
Mietvertrag schließt eigene Gartennutzung/Gartenmitbenutzung mit ein (zählt **nicht** im Falle eines Einfamilienhauses, Doppelhauses, oder Reihenhauses)	5			
Mindestens 5 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: • Zweites Badezimmer (zählt **nicht** im Falle eines Einfamilienhauses, Doppelhauses, oder Reihenhauses) • Badewanne • separate Dusche • Fußbodenheizung im Badezimmer • WC im Badezimmer • Bidet im Badezimmer • Boden ist gefliest • Fenster im Bad • Ventilator/Entlüftungsschacht • Fliesen im Nassbereich • separater WC-Raum vorhanden • Spritzwasserbereich ist gefliest	5			
Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse	1			

Merkmal	**in %**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Zentrale Warmwasserversorgung	1			
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z.B. offener Kaminofen, Kachelofen)	1			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	1			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen	1			
Wohnungstyp: Maisonette (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)	1			
Wohnungstyp: Einliegerwohnung (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (für einen Mieter) in einem Privathaus, Einfamilienhaus o. Ä.)	1			
Fachwerkbau		8		
Wohnung liegt in einem Untergeschoss/Souterrain		1		
Einzelöfen betrieben mit Öl oder Gas, Nachtspeicheröfen		1		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		1		
Hauptwohnraum ist fensterlos oder ein Durchgangszimmer (Definition siehe linker Hinweis) **HINWEIS:** Zur den **Hauptwohnräumen** zählen Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche		1		
keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden		1		
weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden		1		
Allgemeine Lagekriterien (gelten für alle beteiligten Kommunen; Distanzen sind fußläufig gemessen)				
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 1000m **fußläufig** entfernt	1			
Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) bis 1000m **fußläufig** entfernt	1			
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln bis 1000m **fußläufig** entfernt	1			
Grünanlage, Park, Wald bis 1000m **fußläufig** entfernt	1			
Kindergarten oder Grundschule bis 1000m **fußläufig** entfernt	1			
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) über 1000m **fußläufig** entfernt		1		
Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) über 1000m **fußläufig** entfernt		1		
Kindergarten oder Grundschule über 1000m **fußläufig** entfernt		1		
Lagebewertung der Gemeinden				
Aichhalden, Hardt		5		
Lauterbach		7		
Schramberg, Schiltach	0			
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m²							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/m² 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 m² (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 m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.schramberg.de, www.schiltach.de, www.aichhalden.de, www.hardt-online.de und www.lauterbach-schwarzwald.de.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Schramberg, Schiltach, Aichhalden, Hardt und Lauterbach 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:

Gebäudetyp	Massivbau, Holzbau; Niedrigenergiebau
Wohnungstyp	Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände); Einliegerwohnung (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (für einen Mieter) in einem Privathaus, Einfamilienhaus o. Ä.)
Betriebsmittel der Heizung	Stückholz, Pellets, Nachtspeicher
Warmwasserversorgung zentral	Ja/Nein
Fenstereigenschaften	Einfachverglasung, Mehrfachverglasung
Rollläden oder Fensterläden vorhanden	Ja/Nein
überwiegend verbauter Fußboden	gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl);Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat); einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppichboden);
Ausstattungsmerkmale	Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden; Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz; Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz…);
Energieklasse lt. Energieausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes)	A+ bis H
Lage und die Richtung der Haupträume	starkes Verkehrsaufkommen (z.B. Bundesstraße); mittleres Verkehrsaufkommen (z.B. Landes-/Kreisstraße); niedriges Verkehrsaufkommen (z.B. Tempo-30-Zone); kein Verkehrsaufkommen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich);

fußläufige Erreichbarkeit	Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke)
Lärmbelastung durch Straße, Bahn oder Gaststätten	sehr niedrig bis sehr hoch
weitere Lagekriterien	Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet; offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser); geschlossene Bebauung

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

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

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	6,24 Euro/m²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	23	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	1	
		Terrasse	1	
		Einbauküche mit Herd, Ofen, Kühlschrank	7	
		Fachwerkbau		8
	Lage	Distanz zum nächsten Supermarkt > 1500m		1
		Schramberg	0	0
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**32**	**9**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								6,24
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		32	–	**9**			=	**23**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		6,24		x **23**	:	**100**	=	**1,44**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				6,24	±	**1,44**	=	**7,68**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				7,68	x	**84**	=	**645,12**

5 Information und Beratung

Haus & Grund Schramberg e.V.	Mieterverein Schramberg u. Umgebung e.V.
Oberndorfer Str. 44	Bärenweg 5/1
78713 Schramberg	78713 Schramberg
Tel.: 07422 24880	Tel.: 07422 2412070
Öffnungszeiten: Mittwoch 16:30 – 17:30	Öffnungszeiten: Mo-Mi; 9:00 bis 17:00 Uhr

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.schramberg.de, www.schiltach.de, www.aichhalden.de, www.hardt-online.de und www.lauterbach-schwarzwald.de .

Impressum:

Herausgeber:

Stadtverwaltung Schramberg, Hauptstraße 25, 78713 Schramberg

Stadtverwaltung Schiltach, Marktplatz 6, 77761 Schiltach

Gemeindeverwaltung Aichhalden, Reißerweg 3, 78733 Aichhalden

Gemeindeverwaltung Hardt, Mariazeller Straße 1, 78739 Hardt

Gemeindeverwaltung Lauterbach, Schramberger Str. 5, 78730 Lauterbach

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Großen Kreisstadt Schramberg, der Stadt Schiltach, der Gemeinde Aichhalden, der Gemeinde Hardt und der Gemeinde Lauterbach. 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.