

Mietspiegel 2025

der Stadt Backnang

Gültig ab 1. Juni 2025



Funktion des Mietspiegels

1. Vorwort des Oberbürgermeisters	3
2. Allgemeine Hinweise	4
2.1 Mietspiegelerstellung	4
2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3 Geltungsbereich	5
2.4 Nettomiete und Nebenkosten	5
3. Anwendung des Mietspiegels	6
3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	7
3.2 Schritt 2: Ermittlung von weiteren Zu-/Abschlägen	8
3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
3.4 Mietpreisspannen	11
4. Anwendungsbeispiel	12
5. Information und Beratung	13



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, werte Nutzer des Mietspiegels 2025,

seit dem Jahr 2013 verfügt die Stadt Backnang über einen einfachen Mietspiegel. Die letzte Fortschreibung erfolgte im Jahr 2022 anhand des Mittelwerts aus der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Baden-Württemberg sowie der Steigerungsrate des Stuttgarter Mietspiegels. Um jedoch der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt besser gerecht zu werden, wurde dieser nunmehr fünfte Mietspiegel auf Grundlage einer Stichprobenbefragung vollständig neu erstellt.

Mein besonderer Dank gilt all jenen Einwohnerinnen und Einwohnern, die durch ihre Teilnahme an der Befragung einen wertvollen Beitrag geleistet haben. Ihre Mitwirkung ermöglicht es, den Mietspiegel auf einem hohen Niveau der Aktualität und Aussagekraft zu halten.

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt – verursacht durch steigende Kosten im Neubau, bei Instandhaltung und Modernisierung, zunehmende Betriebskosten sowie die allgemeine Teuerung – stellt Mieterinnen und Mieter wie Vermieterinnen und Vermieter gleichermaßen vor große Herausforderungen. Umso bedeutsamer ist ein verlässlicher Mietspiegel, der Transparenz schafft, Orientierung bietet und hilft, angemessene Miethöhen einvernehmlich festzulegen. Er dient dem Schutz vor unangemessenen Mietforderungen und zugleich als praxisnahes Instrument für Vermieter zur fairen Preisgestaltung.

Auch dieser Mietspiegel ist erneut in enger Zusammenarbeit mit unseren Nachbargemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr sowie Weissach im Tal entstanden. Mein herzlicher Dank gilt dem Arbeitskreis Mietspiegel, der gemeinsam mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen die konzeptionellen Grundlagen für diesen Mietspiegel geschaffen hat. Besonderer Dank gebührt dem DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e. V. sowie dem Haus & Grund Backnang und Umgebung e. V. für ihre engagierte Mitwirkung.

Mit dem Mietspiegel 2025 und dem digitalen Mietspiegelrechner steht Ihnen ein fundiertes und benutzerfreundliches Werkzeug zur Verfügung, das zur Rechtssicherheit beiträgt und das Miteinander von Mietern und Vermietern in unserer Stadt unterstützt und stärkt.

Backnang, im Mai 2025

Maximilian Friedrich
Oberbürgermeister der Stadt Backnang



2. Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Die Stadt Backnang hat in Kooperation mit 9 Umlandgemeinden einen eigenen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf 1.719 Antworten und 584 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die von November 2024 bis Februar 2025 bei 12.000 Miethaushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über allein Backnang gesammelten Nettomieten pro m², **unabhängig** von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,22 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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

In diesem Gremium waren neben der Stadt Backnang vertreten:

1. DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e. V.

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

3. 9 Umlandgemeinden: Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr, Weissach im Tal

4. Lokale Wohnungsunternehmen (Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG)

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg, beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt in Backnang und in den Stadtteilen sowie in den Umlandgemeinden.

Bei dem Mietspiegel in der vorliegenden Form handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Er gilt ab dem 01. Juni 2025.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in Backnang gezahlten Mieten für frei finanzierten 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. verschmälert, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

2.3 Geltungsbereich

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

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt oder die zum Haushalt des Eigentümers gehören;
- Wohnungen, die mietfrei oder vergünstigt überlassen werden, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z. B. wegen Verwandtschaftsverhältnis);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt (z. B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);

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

- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z. B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter – Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint);
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer handelt, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre?).

2.4 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 Betriebs-

kostenverordnung. 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 Gebäude bezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Ge-

meinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt 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

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

Es gilt: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit

einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden über Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach **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:

durchschnittliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für **Backnang**.

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919–1947	1948–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1988	1989–1995	1996–2001	2002–2011	2012–2015	2016–2019	2020–2024
m ²	Euro pro m ²											
bis 40	12,41	10,36	8,73	8,80	9,40	10,33	11,70	13,19	14,31	14,97	15,67	16,40
40–<50	11,64	10,10	8,92	9,04	9,55	10,30	11,41	12,59	13,48	14,01	14,56	15,14
50–<60	11,07	9,86	8,97	9,11	9,56	10,21	11,14	12,14	12,88	13,32	13,78	14,26
60–<70	10,60	9,62	8,93	9,09	9,50	10,07	10,89	11,75	12,40	12,77	13,17	13,59
70–<80	10,21	9,39	8,84	9,02	9,40	9,92	10,64	11,41	11,98	12,32	12,67	13,04
80–<90	9,85	9,16	8,72	8,91	9,27	9,74	10,41	11,10	11,61	11,91	12,23	12,56
90–<110	9,22	8,70	8,43	8,63	8,95	9,37	9,94	10,53	10,96	11,22	11,48	11,76
ab 110	8,49	8,13	7,98	8,20	8,49	8,86	9,35	9,86	10,22	10,44	10,66	10,89

3.2 Schritt 2: Ermittlung von weiteren Zu-/Abschlägen

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 mietspreisbeeinflussend 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 mietspreisbeeinflussenden 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 Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2:

Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Aufwertende Merkmale				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2			
(Dach-)Terrasse ¹⁾	2			
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte) weniger als 300 m fußläufig entfernt	4			
Weiterführende Schule weniger als 300 m fußläufig entfernt	4			
Fußbodenheizung in Wohnzimmer oder sonstigen Hauptwohnräumen (nicht Bad/WC) vorhanden	2			
gehobene Sanitärausstattung vorhanden ²⁾	4			
Wohnung weist alters-/behindertengerechte Ausstattung auf (barrierearme Wohnung) ³⁾	2			
Wallbox für PKW dem Parkplatz zugeordnet	2			

Einbauküche (keine Kochnische oder Pantryküche) wird ohne zusätzlichen Mietzuschlag oder Entgeltzahlung des Mieters vom Vermieter zur Verfügung gestellt. ⁴⁾	2			
Aufzug vorhanden	2			
Fahrradraum vorhanden	2			
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2015 voll saniert ⁵⁾	14			
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2015 teilweise modernisiert ⁶⁾	7			
Punktsumme der Zuschläge				

- ¹⁾ Nicht gemeint sind hier Balkone oder Loggien. Balkone/Loggien haben sich bei der Auswertung zur Mietspiegelerstellung als nicht mietspreisbeeinflussend herausgestellt.
- ²⁾ Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und separate Dusche vorhanden; Handtuchheizkörper; Fußbodenheizung im Bad; Badfläche mindestens 12 m² groß.
- ³⁾ Kennzeichen einer barrierearmen Wohnung sind insbesondere: Breittüren, bodengleiche Dusche, schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang zur Wohnung oder Aufzug, Schwellen bis max. 2,5 cm.
- ⁴⁾ Voraussetzung ist, dass die vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: zwei Einbauelektroelemente (z. B. Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.
- ⁵⁾ Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt. Zusätzliche Erläuterung: Bei einer Vollsanierung wird entweder mittels Teilabriss oder grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert. Eine Wohnung gilt insbesondere dann als vollsaniert, wenn in den Bereichen Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Fußböden, Türen, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- ⁶⁾ „Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Als teilweise modernisiert gilt eine Wohnung, wenn mindestens vier der folgenden Merkmale erfüllt sind: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert; Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert; Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert; Schallschutz eingebaut; Fußböden erneuert; Fenster-/Rahmenerneuerung; Innen- und Wohnungstüren erneuert; Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert; Grundriss verbessert; barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis max. 2,5 cm, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche). Es kann nur entweder der Zuschlag für teilweise Modernisierung oder für Vollsanierung verwendet werden.“

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale				
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		6		
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss mit schrägen Wänden		6		
kein vom Vermieter gestellte Bodenbelag, Rohboden oder einfacher Bodenbelag wie PVC-Boden, Linoleum-Boden oder Teppichboden der seit 2015 nicht modernisiert wurde.		6		
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		3		
Erstinstallation (z. B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) noch freiliegend sichtbar über Putz verlegt		3		

Türöffner vorhanden (keine Gegensprechanlage oder Videosprechanlage vorhanden)		3		
WC im Badezimmer vorhanden in Wohnungen mit nur einem Badezimmer und einer Wohnfläche von mehr als 60 m ²		3		
Seit 2015 keine Modernisierung/Sanierung des Gebäudes oder der Wohnung durchgeführt mit Baujahr vor 1990		8		
Lage: Stadtgebiete in Backnang				
Backnang Kernstadt, Maubach		0		
restliche umliegende Stadtteile in Backnang		5		
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 in Euro/m ²			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme Zuschläge	– Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100 =	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	± Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche	=	Ergebnis E

- 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 Punktsomme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsomme der Zuschläge die Punktsomme 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 online-mietspiegel.de/backnang.

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 Backnang im Schnitt auf $\pm 21\%$ 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 abgefragte Merkmale oder Merkmale mit zu geringen Häufigkeiten 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.



4. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche Baujahr	84 m ² 1982	9,74 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	aufwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> gehobene Sanitärausstattung Aufzug vorhanden Fahrradraum vorhanden 	4 2 2	
	abwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> Wohnung liegt im Untergeschoss/ Souterrain 		6
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			8	6

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²			Ergebnis A
					9,74
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme Zuschläge	– Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		8	– 6	=	2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100 =	Ergebnis C
		9,74	x 2	=	0,19
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	± Ergebnis C	=	Ergebnis D
		9,74	± 0,19	=	9,93
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche	=	Ergebnis E
		9,93	x 84	=	834,12



5. Information und Beratung

Große Kreisstadt Backnang, Stadtkämmerei

Im Biegel 13, 71522 Backnang

Telefon: 07191 894-237

Telefax: 07191 894-102

E-Mail: stadtkaemmerei@backnang.de

Internet: www.backnang.de

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

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag: 8.30–12.00 Uhr

Mittwoch: 15.00–18.00 Uhr

Freitag: 8.30–13.00 Uhr

*oder nach telefonischer Vereinbarung

DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e. V.

Erbstetter Straße 28, 71522 Backnang

Telefon: 07191 84860

Telefax: 07191 950452

E-Mail: mieterbund.backnang@t-online.de

Internet: www.mieterbund-backnang.de

Haus & Grund Backnang und Umgebung e. V.

Marktstraße 36, 71522 Backnang

Telefon: 07191 62664

Telefax: 07191 340355

E-Mail: info@hausundgrund-backnang.de

Internet: www.hausundgrund-backnang.de

Ein starkes Team bietet

Kompetenz, Schutz und Engagement

Geschäftsstelle

Erbstetter Straße 28
71522 Backnang
Telefon: (0 71 91) 8 48 60
Telefax: (0 71 91) 95 04 52

E-Mail: buero@mieterbund-backnang.de
Internet: www.mieterbund-backnang.de

Ihr Partner in Mieterfragen

Büro- und Beratungszeiten

Dienstag: 10.00 – 12.00 u. 14.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch: 14.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 11.00 Uhr



Der Verein bietet Dienstleistungen rund um die Immobilie an, insbesondere Beratungsangebote in:

- **Mietrecht, Betriebskostenrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Nachbarrecht**
- **Immobilienkaufrecht**
- **Erbrecht**

Des Weiteren bieten wir einschlägige Formulare wie z. B. Mietverträge für Wohnungen und Gewerberäume, Infoblätter zu den verschiedensten Rechtsfragen und Mietspiegel an. Für eine Beratung können Sie sich als Mitglied während unserer Geschäftszeiten stets an uns wenden. Alle Beratungen nur nach Voranmeldung.

Haus & Grund Backnang e.V. | Marktstr.36 | 71522 Backnang | Telefon: 07191-62664 | Telefax: 07191-340355
Homepage: hausundgrund-backnang.de - Email: info@hausundgrund-backnang.de

WIR BAUEN ZUKUNFT

SEIT 1919

100
J A H R E

Bau
Geno

Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstraße 40 · 71522 Backnang · info@baugeno.de · www.baugeno.de

STÄDTISCHE WOHNBAU
BACKNANG



Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Vermietung

Städtische Wohnbau Backnang GmbH

Im Biegel 13, 71522 Backnang

Telefon 07191 894-338, staedt.wohnbau@backnang.de



Impressum

Herausgeber:

Große Kreisstadt Backnang, Stadtkämmerei
Im Biegel 13, 71522 Backnang

Konzeption, Datenerhebung/-analyse und Auswertung:

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

Copyright beim Herausgeber:

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