



IMPRESSUM

Herausgeber:

Große Kreisstadt Backnang, Stadtkämmerei
Im Biegel 13, 71522 Backnang

Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen,
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Tel.: 0941 380700

Schutzgebühr: 5,00 Euro

Copyright beim Herausgeber:

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

MIETSPIEGEL 2016

FÜR DIE GROSSE KREISSTADT BACKNANG

Gültig ab 1. Mai 2016



Mietspiegel 2016 für die Große Kreisstadt Backnang (Fortschreibung)

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form ist als fortgeschriebener Mietspiegel ab dem 01. Mai 2016 gültig.

Die Stadt Backnang hat im Jahr 2016 den Mietspiegel gemäß den Bestimmungen des § 558c BGB fortgeschrieben, weil der die Erstellung des Mietspiegels begleitende Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten die Notwendigkeit der Aktualisierung aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten festgestellt hat. Er basiert auf den Werten des Backnanger Mietspiegels 2013. Für die Fortschreibung wurde ein mittlerer Wert aus der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Landes Baden-Württemberg und der Steigerungsrate des Stuttgarter Mietspiegels beschlossen (insgesamt 6 %).

Das dem Mietspiegel 2013 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine Fortschreibung durch entsprechende Anpassung der Tabelle 1, welche nachfolgend dargestellt ist. Die Zu- und Abschlagswerte der Tabelle 2 im Mietspiegel 2013 können dagegen weiterhin angewandt werden, weil davon auszugehen ist, dass sich in der Zwischenzeit seit der Datenerhebung für den Mietspiegel 2013 keine gravierenden Änderungen bei der Zusammensetzung der Zu-/Abschläge ergeben haben.

Tabelle 1 (2016): Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ²	Baujahr							
	bis 1945	1946–1963	1964–1976	1977–1984	1985–1995	1996–2004	2005–2012	ab 2013
bis 40	7,80	8,00	8,30	8,50	8,90	9,20	9,60	9,90
40–<50	6,90	7,10	7,30	7,60	7,90	8,20	8,50	8,70
50–<60	6,40	6,60	6,80	7,00	7,30	7,60	7,90	8,50
60–<70	6,10	6,30	6,50	6,70	7,00	7,30	7,50	8,30
70–<80	6,00	6,10	6,30	6,50	6,80	7,10	7,40	8,30
80–<90	5,90	6,00	6,30	6,50	6,70	7,00	7,30	8,30
ab 90	5,90	6,00	6,20	6,40	6,70	7,00	7,20	8,30

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung in der Stadt Backnang: 6,69 Euro/m²



Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer konkreten Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1 (2016)	Wohnfläche	84 m ²	6,50 Euro/m ²	
	Baujahr	1982	Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2 (2013)	aufwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> • offener Kamin • gute allgemeine Einkaufsmöglichkeiten 	4	
	abwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> • 15 Jahre alter PVC-Boden, • keine Begrünung in der nahen Umgebung • weder Balkon, Terrasse, Loggia vorhanden 		4
Punktsomme der Zuschläge bzw. der Abschläge			7	11

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr	6,50
B	aus Tabelle 2:	Punktsomme der Zuschläge (in %) – Punktsomme der Abschläge (in %)	=
		7 – 11 =	-4
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A x Ergebnis B : 100	=
		6,50 x -4 : 100	-0,26
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)	Ergebnis A ± Ergebnis C	=
		6,50 ± -0,26	6,24
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche	=
		6,24 x 84	524,16