



## 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

ALLMERSBACH IM TAL, ASPACH,  
BURGSTETTEN, WEISSACH IM TAL

Gültig ab 1. Mai 2016



## Mietspiegel 2016 für die Gemeinden Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten und Weissach im Tal (Fortschreibung)

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

Die vier Kommunen Allmersbach im Tal, Aspach, Burgstetten und Weissach im Tal haben im Jahr 2016 den Mietspiegel gemäß den Bestimmungen des § 558c BGB fortgeschrieben, weil der die Erstellung des Mietspiegels begleitende Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten die Notwendigkeit der Aktualisierung aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten festgestellt hat. Er basiert auf den Werten des 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 <sup>2</sup>	Baujahr							
	bis 1945	1946–1963	1964–1976	1977–1984	1985–1995	1996–2004	2005–2012	ab 2013
	Euro/m <sup>2</sup>							
40–<50	6,30	6,40	6,70	6,90	7,20	7,60	7,90	8,00
50–<60	5,80	5,90	6,20	6,40	6,70	7,00	7,30	7,50
60–<70	5,50	5,70	5,90	6,10	6,40	6,70	7,00	7,30
70–<80	5,40	5,50	5,80	6,00	6,20	6,50	6,80	7,30
80–<90	5,40	5,50	5,70	5,90	6,10	6,40	6,70	7,30
90–<130	5,30	5,40	5,70	5,90	6,10	6,40	6,70	7,30

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung in den vier Gemeinden: 6,32 Euro/m<sup>2</sup>



## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer konkreten Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1 (2016)	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	5,90 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1982		
Tabelle 2 (2013)	aufwertende Merkmale	• Wohnung liegt in Weissach im Tal	Zuschlag	Abschlag
		• offener Kamin	4	
		• sehr ruhige Wohnlage	3	
	abwertende Merkmale	• 15 Jahre alter PVC-Boden,		4
		• weder Balkon, Terrasse, Loggia vorhanden		4
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>11</b>	<b>8</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr	5,90
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge (in %) – Punktsumme der Abschläge (in %)	=
		<b>11</b> – <b>8</b>	<b>+3</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A x Ergebnis B : 100	=
		<b>5,90</b> x <b>+3</b> : 100	<b>+0,18</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A ± Ergebnis C	=
		<b>5,90</b> ± <b>+0,18</b>	<b>6,08</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche	=
		<b>6,08</b> x <b>84</b>	<b>510,72</b>