



Mietspiegel Riederich 2026

Herausgegeben von:

Gemeinde Riederich
Mittelstädter Straße 17
72585 Riederich

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter sowie den Gemeinderat der Gemeinde Riederich.

Gültig ab 29.4.2026.

1. Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen oder Häuser, welche kein Badezimmer oder WC haben oder keine von dem/der Vermieter/-in gestellte Heizung. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen darüber hinaus nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/-in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- über Einbauküche und/oder Einbauschränke hinaus teil-(möblierten) Wohnraum
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim)

2. Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (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 Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/-in 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 15 %¹ erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter/-in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/-in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter/-innen und Mieter/-innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/-in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/-in hat zur Prüfung, ob er/sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/-in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter/-in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

¹ Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg – KappVO BW) vom 16. Dezember 2025.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Beide Kommunen, die den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, – in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Riederich nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556 e und f BGB ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. Juli 2025. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Metzingen und Riederich 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Gemeinde Riederich veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

5.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m² in €/m² und Monat wieder.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in 9,54 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²
25	13,87	61	9,46	97	8,80	133	8,82
26	13,55	62	9,42	98	8,80	134	8,83
27	13,27	63	9,38	99	8,79	135	8,83
28	13,00	64	9,35	100	8,79	136	8,84
29	12,75	65	9,32	101	8,78	137	8,84
30	12,52	66	9,28	102	8,78	138	8,85
31	12,31	67	9,25	103	8,78	139	8,85
32	12,11	68	9,22	104	8,78	140	8,86
33	11,93	69	9,20	105	8,77	141	8,86
34	11,76	70	9,17	106	8,77	142	8,87
35	11,59	71	9,15	107	8,77	143	8,88
36	11,44	72	9,12	108	8,77	144	8,88
37	11,30	73	9,10	109	8,77	145	8,89
38	11,16	74	9,08	110	8,77	146	8,89
39	11,04	75	9,06	111	8,77	147	8,90
40	10,92	76	9,04	112	8,77	148	8,91
41	10,81	77	9,02	113	8,77	149	8,91
42	10,70	78	9,00	114	8,77	150	8,92
43	10,60	79	8,98	115	8,77		
44	10,51	80	8,97	116	8,77		
45	10,42	81	8,95	117	8,77		
46	10,33	82	8,94	118	8,77		
47	10,25	83	8,93	119	8,77		
48	10,17	84	8,91	120	8,78		
49	10,10	85	8,90	121	8,78		
50	10,03	86	8,89	122	8,78		
51	9,97	87	8,88	123	8,78		
52	9,90	88	8,87	124	8,79		
53	9,84	89	8,86	125	8,79		
54	9,79	90	8,85	126	8,79		
55	9,73	91	8,84	127	8,80		
56	9,68	92	8,83	128	8,80		
57	9,63	93	8,83	129	8,80		
58	9,59	94	8,82	130	8,81		
59	9,54	95	8,81	131	8,81		
60	9,50	96	8,81	132	8,82		

5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Lage des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 gerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in 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 die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1918		-15		
Baujahr 1919 bis 1994		-7		
Baujahr 1995 bis 2020	±0			
Baujahr 2021 bis 2024	+14			
Wohnlage				
(bitte entnehmen Sie die Wohnlage dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7)				
Fußläufige Entfernung zu Wäldern, Streuobstwiesen, Weinbergen oder dem Wasserschutzgebiet Burris unter 300 m	Siehe Adressverzeichnis			
Badausstattung**				
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)	+6			
Handtuchheizkörper	+6			
Ausstattung der Wohnung				
3-fach oder 4-fach verglaste Wärmeschutzfenster (drei bzw. vier fest verbundene Scheiben)	+8			
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+7			
Garten zur alleinigen Nutzung	+5			
Weder Balkon noch (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden (eine Loggia ist ein nach innen versetzter Balkon mit einer offenen Seite)		-5		
Keine Küchenausstattung vom Vermietenden gestellt		-8		
Einbauküche (Einbau 2018 oder später) mit Spüle, Herd, Backofen, Küchenschränken und 2 weiteren Ausstattungen***	+9			
Modernisierungen****				
1 Maßnahme	+ 3			
2 Maßnahmen	+ 7			
3 Maßnahmen	+10			
4 Maßnahmen	+ 14			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

**bezieht sich auf das am besten ausgestattete Bad der Wohnung

***Weitere Ausstattungen hier sind: Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach, Dunstabzug, separater Gefrier-schrank, Spülmaschine

****Seit dem 1.1.2010 durch den Vermietenden vorgenommene Modernisierungen am Gebäude oder in der Wohnung (Baujahr liegt vor 2010). Für die Beurteilung der Modernisierungen muss die Anzahl der Maßnahmen ermittelt werden. Folgende Maßnahmen sind inkludiert: *Außenwanddämmung, Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen, Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken), Elektroinstallationen*. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

5.3 Spannbreite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt 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 befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Gemeinde Riederich bei **-17 %** und **+ 17 %**.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

5.4 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.

Anwendungsanleitung für Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der 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 €/m ² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.
Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (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.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge				=
			–		=		
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B		: 100		=
			x		:	100	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A		+ Ergebnis C			=
				+			
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D		x Wohnfläche			=
				x			

5. Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	9,06 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1990		7
	Modernisierung	Neues Bad im Jahr 2020	3	
	Ausstattung	Handtuchheizkörper	6	
	Wohnlage	Gemäß Adressverzeichnis	4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			13	7

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					9,06 €/m ²
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge				=
		13	–	7	=	6	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B		: 100		=
		9,06 €/m ²	x	6	:	100	0,5436 €/m ²
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A		+ Ergebnis C			
		9,06 €/m ²		+		0,5436 €/m ²	9,6036 €/m ²
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D		x Wohnfläche			
		9,6036 €/m ²		x		75	720,27 €/m ²

Aufgrund der Spannbreite von $\pm 17 \%$ liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 720,27 € $\pm$ 122,44 €, also zwischen 597,83 € und 842,71 €.

6. Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,*
wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 - 1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 - 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 - 3. Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 - 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 - 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 - 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 - 4. freiliegenden Installationen,*
 - 5. Einbaumöbeln und*
 - 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von*
 - 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
 - 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*

3. *Türnischen und*
 4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*
- (4) *Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese*
1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und*
 2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.*

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
 2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
 3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
 4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*
- anzurechnen.*

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

7. Wohnlageverzeichnis

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Achalmstraße	0	Entenbachstraße 4-32	4
Ahornweg	0	Entenbachstraße 5-35	4
Akazienweg	0	Erlenweg	0
Albert-Schweitzer-Straße	4	Ermsweg 1-15	4
Albweg 1-5/1	4	Ermsweg 2-10	4
Albweg 2-4/1	4	Ermsweg 12	0
Albweg 6	0	Ermsweg 14-18	4
Albweg 6/1	4	Ermsweg 20	0
Albweg 7-11	0	Ermsweg 22-24	4
Albweg 8-12	0	Eschenweg	0
Alte Schulstraße	4	Ettwiesenweg	4
Am Steigle	4	Florianstraße	0
Am Wasser	4	Friedrichstraße 1-13	4
Aspach	4	Friedrichstraße 12-14	4
Auchtertstraße	0	Friedrichstraße 15	0
Auf der Heide	4	Friedrichstraße 16-18	0
Auf der Raise	4	Gartenstraße	4
Aussiedlerhof Hacker	4	Goethestraße 1-17	4
Bachstraße 2-4	4	Goethestraße 4-18/1	4
Bachstraße 7-9	4	Goethestraße 20-26	0
Bachstraße 10-30/1	0	Goethestraße 21-25	0
Bachstraße 11-25	0	Gottl.-Daimler-Straße	4
Bachstraße 33-53	4	Grafenberger Straße 1-31	4
Bachstraße 34-56	4	Grafenberger Straße 2-22	4
Beethovenstraße	4	Grafenberger Straße 24-32	0
Bei der Ermsbrücke	4	Grafenberger Straße 36	4
Bergstraße 1	4	Grüne Mitte	4
Bergstraße 2-8	0	Gutenbergstraße	4
Bergstraße 3-11	0	Haldenstraße	0
Birkenweg	0	Hegesstraße 1-23	4
Bismarckstraße	4	Hegesstraße 2-22	4
Brahmsweg	4	Hegesstraße 24-30	0
Brunnenstraße	4	Hegesstraße 27-41	0
Buchenweg	0	Hegwiesenstraße	4
Carl-Benz-Straße	4	Hermannstraße	4
Dr.-Konrad-Baldauf-Straße	4	Hindenburgstraße 1-5	0
Dresdener Straße	0	Hindenburgstraße 2	0
Eichenweg	0	Hindenburgstraße 6	4
Entenbachstraße 1	4	Hindenburgstraße 7-13	4
Entenbachstraße 2-2/1	0	Im Altweck	4
Entenbachstraße 3	0	Im Dorf 3	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Im Dorf 4-8	0	Mühlbergstraße 20-34	0
Im Dorf 11	4	Mühlbergstraße 38	4
Im Dorf 13-19	0	Mühlstraße 1-11	4
Im Dorf 21	4	Mühlstraße 2-8	4
Im Dorf 23	0	Mühlstraße 16-62	0
Im Rain	0	Mühlstraße 17-67	0
Im Sai	4	Ohmstraße	4
In der Au	4	Panoramastraße 3-5	4
Industriestraße	4	Panoramastraße 4	4
Jusistraße	0	Panoramastraße 6-14	0
Kelterstraße	4	Panoramastraße 7-17	0
Kirchbachstraße 1-7/1	4	Panoramastraße 16-40	4
Kirchbachstraße 2-6/1	4	Panoramastraße 19-43/1	4
Kirchbachstraße 8-16	0	Robert-Bosch-Straße	4
Kirchbachstraße 9-17/1	0	Rohrwiesenstraße	4
Kirchstraße 2	4	Rudolf-Diesel-Straße	4
Kirchstraße 4-6	0	Schillerstraße 1-5	4
Kleinbettlinger Straße	4	Schillerstraße 2-8	4
Königsberger Straße	0	Schillerstraße 7-13	0
Krämerstraße	4	Schillerstraße 10-16	0
Kurze Straße	4	Schubertstraße	4
Längenfeldstraße	0	Siemensstraße	4
Lärchenweg	0	Silcherstraße	4
Max-Eyth-Straße	4	Stegäckerstraße	4
Maybachstraße	4	Stuttgarter Straße	4
Metzinger Straße 1-13	4	Talstraße	4
Metzinger Straße 2-12	4	Teckstraße 1	0
Metzinger Straße 15-25	0	Teckstraße 1/1	4
Metzinger Straße 24-30/1	0	Teckstraße 2-14	0
Metzinger Straße 30/2-30/4	4	Teckstraße 3-7	0
Metzinger Straße 30/5-32	0	Teckstraße 16	4
Metzinger Straße 35-39	4	Uhlandstraße	4
Metzinger Straße 38-42	4	Wasenstraße	0
Metzinger Straße 43-61	0	Wehrstraße	0
Metzinger Straße 48-70/1	0	Weiherstraße 2-8/1	4
Mittelstädter Straße	4	Weiherstraße 3/1-5	4
Mörikestraße	4	Weiherstraße 7-25	0
Mühlbergstraße 1-17	4	Weiherstraße 10-30	0
Mühlbergstraße 2-16	4	Wilhelmstraße	0
Mühlbergstraße 19-31	0		

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel erhalten Sie bei

Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Untere Gerberstraße 6
72764 Reutlingen
Telefon: 07121/44611
E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de
Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.
Föhrstraße 1
72760 Reutlingen
Telefon: 07121/69069-200
E-Mail: info@hausundgrund-reutlingen.de
Internet: www.hausundgrund-reutlingen.de

Kontaktadresse bei der Gemeinde Riederich (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Riederich
Mittelstädter Straße 17
72585 Riederich
Telefon: 07123/9359-0
E-Mail: info@riederich.de

Bitte beachten Sie:

Diese Mietspiegelbroschüre finden Sie unter:

<https://www.riederich.de/Rathaus-Service/Buergerservice/Mietspiegel>

Dort kann der Mietspiegel als PDF-Datei heruntergeladen werden. Bei Bedarf ist ein Ausdruck in Papierform bei der Rathausinformation und in den Verwaltungsstellen erhältlich.