

# Mietspiegel Rastatt

2021/2022





# **Mietspiegel Rastatt**

## 2021/2022





# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Allgemeine Hinweise</b> .....	<b>7</b>
Funktion und Anwendung des Mietspiegels .....	7
Qualifizierter Mietspiegel .....	7
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	7
Geltungsbereich .....	7
Gültigkeitszeitraum .....	8
Mietpreisspannen .....	8
Beratung und Methodik .....	9
<b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> .....	<b>11</b>
Rechenschema .....	11
Tabelle 1: Basismiete .....	12
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) .....	14
Gebietsabgrenzung .....	16
<b>Weiterführende Hinweise</b> .....	<b>17</b>
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	17
Kappungsgrenze .....	17
Prüfung auf Mietüberhöhung .....	17
<b>Definitionen</b> .....	<b>19</b>
Baujahr .....	19
Wohnfläche .....	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten .....	19
<b>Straßenverzeichnis</b> .....	<b>20</b>
Impressum .....	29
Bildnachweis .....	29



# Vorwort



## Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Attraktivität der Stadt Rastatt als Lebens- und Beschäftigungsort steigt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter an. Auch die Wohnungsbautätigkeit nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu, mit einer bisherigen Hochphase in den Jahren 2017 und 2018. In Rastatt ist das Thema Wohnen unverändert präsent und bedeutend.

Für die Akteure des Mietwohnungsmarktes ist es bei Abschluss und Anpassung von Mietverträgen unerlässlich, eine fundierte Informationsgrundlage zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu haben. Diese wird mit dem vorliegenden Mietspiegel für die Jahre 2021 und 2022 bereitgestellt.

### Wem hilft der Mietspiegel?

Mit Hilfe der ortsüblichen Vergleichsmiete können Mieterinnen und Mieter geplante Erhöhungen für ihre bestehenden Mietverträge vergleichen. Vermieterinnen und Vermietern dient der Mietspiegel dazu, die Rechtmäßigkeit ihrer Mietpreise zu prüfen. Der Mietspiegel hilft dadurch, einen Ausgleich beider Mietvertragsparteien leichter herbeizuführen und langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

### Wie entsteht der Mietspiegel?

Der vorliegende Mietspiegel basiert auf einer im Juli/August 2020 durchgeführten repräsentativen Befragung von Vermieterinnen und Vermietern zu ihren Wohnungen und den

Miethöhen in Rastatt. Der Mietspiegel 2021/2022 beruht damit auf einer belastbaren Datengrundlage. Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach spätestens vier Jahren neu erstellt werden.

Mein herzlicher Dank gilt allen Vermieterinnen und Vermietern, die sich die Zeit für Fragen zu Miete und Ausstattung ihrer Wohnungen genommen haben sowie den Wohnungsunternehmen, die umfangreiche Daten beigesteuert haben.

Weiterhin danke ich den Mietgliedern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, insbesondere den Interessenverbänden, Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e. V. sowie dem Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e. V., für ihre zuverlässige und fachlich kompetente Unterstützung.

Mit dem vorliegenden Mietspiegel möchten wir Ihnen auch für die Jahre 2021 und 2022 eine verlässliche Orientierungshilfe an die Hand geben und damit zu Transparenz und einem fairen Interessenausgleich auf dem Rastatter Mietwohnungsmarkt beitragen.

Ihr

Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister



# Allgemeine Hinweise

## Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Rastatt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Ermittlung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 17)

## Qualifizierter Mietspiegel

Der vorliegende Mietspiegel basiert auf den Daten einer im Juli / August 2020 durchgeführten repräsentativen Vermieterbefragung.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt. Eine Arbeitsgruppe aus Interessensvertretern und Wohnungsmarkexperten hat das Projekt fachlich begleitet. Darin vertreten waren:

- Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.,
- Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG,
- Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG,
- EVB Hausverwaltungen GmbH.

Die Vermieterbefragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Rastatt beschlossen. Beim Rastatter Mietspiegel handelt es sich damit um einen „qualifizierten“ Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB).

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Rastatt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Juni 2020 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Rastatt kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 35 oder ab 160 m<sup>2</sup>
- Wohnungen, die außerhalb von Wohngebieten (z.B. Industrie-/Gewerbegebieten) gelegen sind

nicht zuverlässig festgestellt werden. Für diese Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

## Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2021/2022 gilt vom 01.02.2021 bis zum 31.12.2022. Als qualifizierter Mietspiegel wird der Rastatter Mietspiegel nach diesen zwei Jahren fortgeschrieben werden.

## Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.



## Beratung und Methodik

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

<b>Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.</b>	<b>Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.</b>
Gerwigstraße 4 76437 Rastatt Tel: 07222/933409 Fax: 07222/788006 E-Mail: info@hug-ra.de Internet: www.haus-und-grund-rastatt.de	Rheinstraße 78 76532 Baden-Baden Telefon: 07221/25512 Telefax: 07221/392831 Außenstelle Rastatt: Kapellenstraße 8 76437 Rastatt E-Mail: info@mieterverein-baden-baden.de Internet: mieterverein-baden-baden.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

<b>Stadt Rastatt</b>	<b>Sprechzeiten</b>
Fachbereich Stadt- und Grünplanung Herrenstraße 15 76437 Rastatt Tel. 07222/ 972-4060 Fax 07222/ 972-4099 E-Mail: stadt-und-gruenplanung@rastatt.de Internet: www.rastatt.de	Montag, Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro, im Rathaus in der Herrenstraße 15, zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter [www.mietspiegel-rastatt.de](http://www.mietspiegel-rastatt.de) im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Die Methodik des Mietspiegels ist ausführlich in einer Mietspiegeldokumentation geschildert, die von der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung gegen eine Schutzgebühr von 10 Euro zuzüglich Versandkosten bezogen werden kann.

### Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

**Schritt 1:** Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

**Schritt 2:** Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

**Schritt 3:** Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

**Schritt 4:** Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter [www.mietspiegel-rastatt.de](http://www.mietspiegel-rastatt.de).



# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:

Wohnfläche der Wohnung:

Baujahr der Wohnung:

**Schritt 1:** Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.

Basismiete gemäß der Tabelle 1:  €/m<sup>2</sup> ← **A**

**Schritt 2:** Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:  Punkte ← **B**

Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:  ← **C**

**Schritt 3:** Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:

Berechnen Sie: **A** x **C** / 100  €/m<sup>2</sup> ← **D**

**Schritt 4:** Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:

*Spannen-Untergrenze*

Berechnen Sie: **D** x 0,88  €/m<sup>2</sup> ← **E**

*Spannen-Obergrenze*

Berechnen Sie: **D** x 1,12  €/m<sup>2</sup> ← **F**

**Ergebnis-Zusammenfassung:**

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m<sup>2</sup> (netto, kalt):

**E**                       **D**                       **F**

Spannen-Untergrenze                      Mittelwert                      Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:

Spannen-Untergrenze                      Mittelwert                      Spannen-Obergrenze

## Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohn-

fläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Bualter Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre bis 2011)

Wohnfläche	Baujahre							
	bis 1973	1974-1981	1982-1989	1990-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011
35-35,9 m <sup>2</sup>	7,98	8,03	8,14	8,32	8,49	8,62	8,77	8,93
36-36,9 m <sup>2</sup>	7,82	7,88	7,98	8,16	8,34	8,47	8,62	8,78
37-37,9 m <sup>2</sup>	7,68	7,74	7,84	8,02	8,19	8,32	8,48	8,64
38-38,9 m <sup>2</sup>	7,55	7,61	7,71	7,89	8,06	8,19	8,34	8,50
39-39,9 m <sup>2</sup>	7,43	7,49	7,59	7,77	7,94	8,07	8,22	8,38
40-41,9 m <sup>2</sup>	7,27	7,33	7,43	7,61	7,78	7,91	8,07	8,23
42-43,9 m <sup>2</sup>	7,10	7,16	7,26	7,44	7,61	7,74	7,89	8,05
44-46,9 m <sup>2</sup>	6,93	6,98	7,09	7,27	7,44	7,57	7,72	7,88
47-49,9 m <sup>2</sup>	6,76	6,82	6,92	7,10	7,27	7,40	7,55	7,71
50-54,9 m <sup>2</sup>	6,61	6,67	6,77	6,95	7,13	7,26	7,41	7,57
55-59,9 m <sup>2</sup>	6,48	6,53	6,64	6,82	6,99	7,12	7,27	7,43
60-79,9 m <sup>2</sup>	6,32	6,38	6,48	6,66	6,83	6,96	7,12	7,28
80-99,9 m <sup>2</sup>	6,21	6,27	6,37	6,55	6,72	6,85	7,00	7,16
100-119,9 m <sup>2</sup>	6,16	6,21	6,32	6,50	6,67	6,80	6,95	7,11
120-159,9 m <sup>2</sup>	6,15	6,20	6,30	6,49	6,66	6,79	6,94	7,10

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre ab 2012)

Wohnfläche	Baujahre						
	2012-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 bis Juni 2020
35-35,9 m <sup>2</sup>	9,14	9,36	9,54	9,73	9,94	10,15	10,37
36-36,9 m <sup>2</sup>	8,99	9,21	9,38	9,58	9,78	10,00	10,22
37-37,9 m <sup>2</sup>	8,85	9,07	9,24	9,43	9,64	9,86	10,07
38-38,9 m <sup>2</sup>	8,72	8,94	9,11	9,30	9,51	9,73	9,94
39-39,9 m <sup>2</sup>	8,60	8,82	8,99	9,18	9,39	9,61	9,82
40-41,9 m <sup>2</sup>	8,44	8,66	8,83	9,02	9,23	9,45	9,66
42-43,9 m <sup>2</sup>	8,27	8,49	8,66	8,85	9,06	9,28	9,49
44-46,9 m <sup>2</sup>	8,09	8,32	8,49	8,68	8,89	9,10	9,32
47-49,9 m <sup>2</sup>	7,93	8,15	8,32	8,51	8,72	8,94	9,15
50-54,9 m <sup>2</sup>	7,78	8,00	8,17	8,37	8,57	8,79	9,01
55-59,9 m <sup>2</sup>	7,64	7,87	8,04	8,23	8,44	8,65	8,87
60-79,9 m <sup>2</sup>	7,49	7,71	7,88	8,07	8,28	8,50	8,71
80-99,9 m <sup>2</sup>	7,38	7,60	7,77	7,96	8,17	8,39	8,60
100-119,9 m <sup>2</sup>	7,33	7,55	7,72	7,91	8,12	8,33	8,55
120-159,9 m <sup>2</sup>	7,31	7,53	7,71	7,90	8,11	8,32	8,54

## Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

**Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente** können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

AUSSTATTUNGSMERKMALE		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte	
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>					
Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3	
Etagen-, Zentral- und Fußbodenheizung		→		0	
<b>Überwiegender Bodenbelag im Wohnbereich</b>					
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-3	
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		↘		-1	
Laminat, Vinyl, Parkett, Natursteinboden		→		0	
<b>Sanitärausstattung (Hauptbad)</b>					
Einfache Sanitärausstattung (4 oder weniger Ausstattungselemente)		↘		-3	
Standardausstattung		→		0	
Gehobene Sanitärausstattung (8 oder mehr Ausstattungselemente)		↗		4	
Ausstattungselemente					
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken Einhandmischer/Mischbatterie	Bidet Urinal Handtuchwärmer Fußbodenheizung im Bad				Fenster oder wirksame Entlüftung gefliester Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.					
<b>Küchenraum</b>					
„üblicher“ Küchenraum		→		0	
Offene Küche oder Kochinsel (an den Ess- und Wohnbereich angegliederter Kochbereich, in dem parallel mehrere Personen arbeiten können)		↗		3	
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche im Wohn-/Schlafraum vorgesehene Nische)		↘		-4	

		Übertrag:	
		Punkte	
mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗			
<b>Sonstige Merkmale</b>			
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Tiefparterre / Souterrain)	↘	-4	
kein Balkon	↘	-3	
Leitungen (Strom, Heizung, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-2	
Wohnung liegt im Erdgeschoss*	↘	-2	
Einfacher Bodenbelag in der Küche (z.B. PVC, Linoleum)	↘	-2	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	↗	1	
Aufzug (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
zweites Badezimmer/Gästebad vorhanden	↗	2	
<b>Sanierungen / Modernisierungen</b>			
Sanitärausstattung wurde 2010 oder später modernisiert**	↗	2	
Fußboden wurde 2010 oder später modernisiert**	↗	2	
Heizungsanlage wurde 2010 oder später modernisiert**	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2010 oder später modernisiert**	↗	3	
Nachträgliche energetische Sanierung von Dach oder Fassade seit 1997***	↗	3	
<b>Lärmbelastung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe und Veranstaltungen)</b>			
Mäßige Lärmbelastung (z.B. an Straßen mit Anliegerverkehr und zusätzlich mäßigem Durchgangsverkehr)	↘	-3	
Starke Lärmbelastung (z.B. an Haupt- und Durchgangsstraßen mit starkem Durchgangsverkehr)	↘	-6	
<b>Wohngebiet</b> (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis auf Seite 20)			
Zone A Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf, Förch	→	0	
Zone B Gebiet Röhrig, Gebiet Karlsruher Str. / Niederwaldstr., Gebiet Vogesen- und Odenwaldstr., Wohn- und Mischgebiet Münchfeld, Niederbühl, Rauental	↗	2	
Zone C Rheinau, Oberwald, Gebiet Bittler, Gebiet Biblis / Stettiner Str., Georgenvorstadt, Innenstadtkern, Gebiet Bahnhofstr. / Bismarckstr., Gebiet Alte Bahnhofstr. / Baumeisterstr., Beinle, Ludwigvorstadt, Leopoldsfeste, Augustavorstadt, Münchfeld Siedlung	↗	4	
Zone D Friedrichsfeste, Zay / Schlosspark	↗	6	
Zone E Baldenau, Röttererberg	↗	9	
Zone X Mietspiegel ist nicht anwendbar (kein oder zum Stand Juni 2020 noch nicht besiedeltes Wohngebiet)	—	X	
<b>Gesamtpunktzahl</b> (bitte in das Rechenschema bei <b>B</b> eintragen)			

\* Merkmal kann nur bei Wohnungen in Gebäuden mit mindestens zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) berücksichtigt werden.

\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2009 möglich.

\*\*\* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

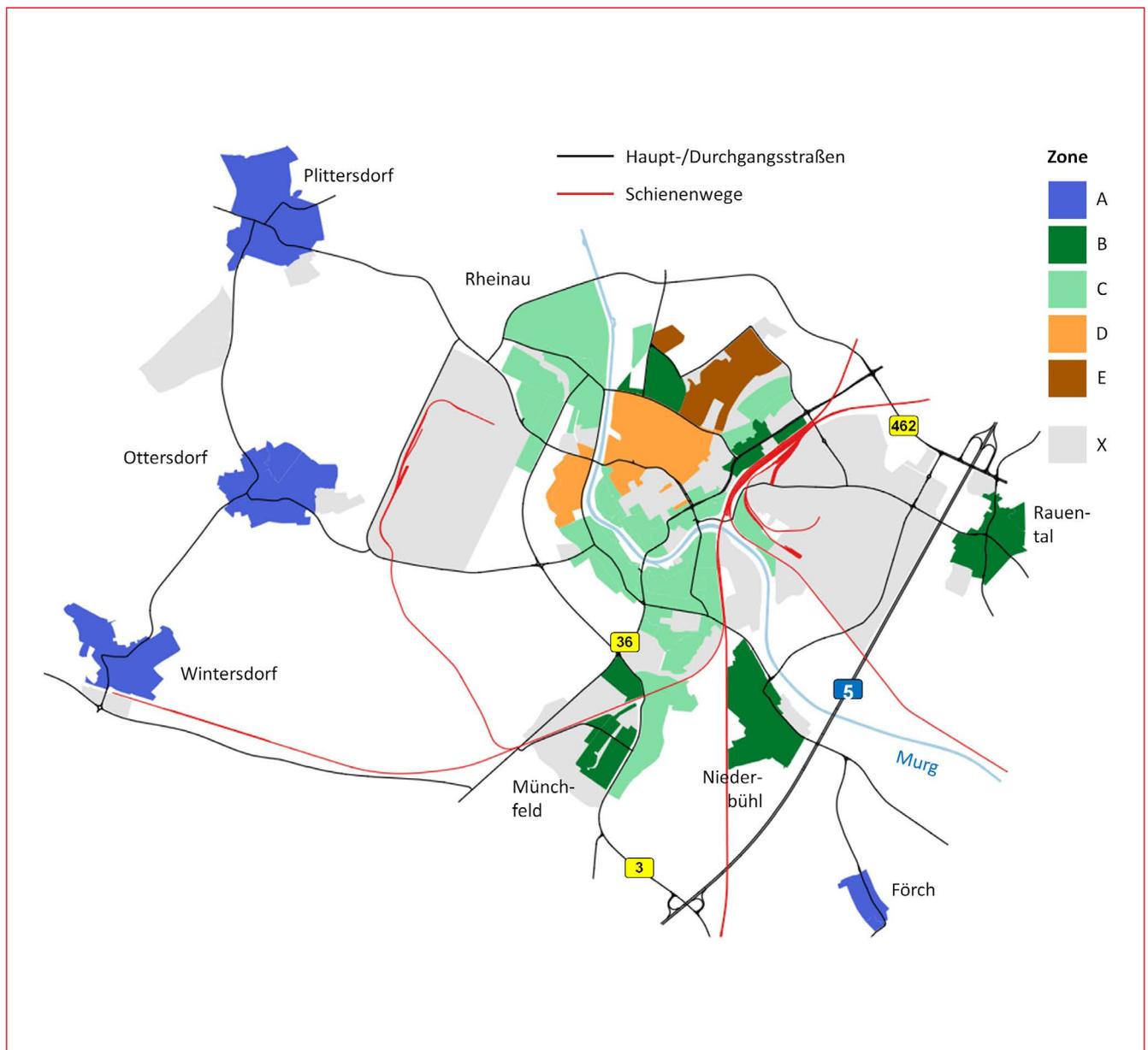
## Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Gebietsabgrenzung im Mietspiegel dienen die Zonen der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Rastatt.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfer-

nung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



# Weiterführende Hinweise

## Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mietern mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Diese Mitteilung muss auch in den Fällen erfolgen, in denen Vermieterinnen/Vermieter die „Ortsüblichkeit“ der geforderten Miete mit anderen Mitteln als dem Mietspiegel begründen (z.B. Sachverständigengutachten, Verweis auf Vergleichswohnungen). Liegt ein „qualifizierter“ Mietspiegel vor, wird allerdings gesetzlich/in einem gerichtlichen Verfahren vermutet, dass im Mietspiegel die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zutreffend wiedergegeben ist.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Stadt Rastatt gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren/Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter [www.mietspiegel-rastatt.de](http://www.mietspiegel-rastatt.de) abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro im Rathaus in der Herrenstr. 15 zur Einsichtnahme aus.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

## Kappungsgrenze

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung/der Vertragsabschluss mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

## Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin/ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.



# Definitionen

## Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugfertigkeit.

## Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte“ Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge) werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

## Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben-/Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

# Straßenverzeichnis

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
<b>A</b>		
Aalstr.	alle Nr.	A
Adelheidstr.	alle Nr.	A
Adlerstr.	alle Nr.	C
Ahornweg	alle Nr.	C
Akazienstr.	alle Nr.	C
Albert-Schweitzer-Str.	alle Nr.	C
Alfred-Bräunig-Str.	alle Nr.	B
Alfred-Franz-Haug-Str.	alle Nr.	B
Allmendweg	alle Nr.	A
Alte Bahnhofstr.	alle Nr.	C
Altmurgweg	Nr. 1 bis 17	C
Altmurgweg	Nr. 19	X
Am Altrhein	alle Nr.	A
Am Bach	alle Nr.	B
Am Bahndamm	alle Nr.	A
Am Brennerle	alle Nr.	C
Am Föhrenwald	alle Nr.	A
Am Gedenkstein	alle Nr.	D
Am Giessen	alle Nr.	A
Am Grün	alle Nr.	C
Am Hang	alle Nr.	B
Am Hasenwäldchen	alle Nr.	D
Am Kehler Tor	alle Nr.	C
Am Kindergarten	alle Nr.	B
Am Kirchplatz	alle Nr.	A
Am Köpfel	alle Nr.	C
Am Krebsbach	alle Nr.	B
Am Murgdamm	alle Nr.	C
Am Oberwald	alle Nr.	X
Am Schäferrain	Nr. 2 bis 2/A	X
Am Schäferrain	Nr. 3 bis 3/1	B
Am Schäferrain	Nr. 4	X
Am Schlossplatz	Nr. 1 bis 1/7	C
Am Schlossplatz	Nr. 2	D
Am Schlossplatz	Nr. 2/1 bis 3/3	C
Am Schlossplatz	Nr. 4	D
Am Schlossplatz	Nr. 5	X
Am Schlossplatz	Nr. 6	D
Am Schlossplatz	Nr. 7	C
Am Schlossplatz	Nr. 8	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Am Schlossplatz	Nr. 9 bis 11	X
Am Spielplatz	alle Nr.	A
Am Steinrössel	alle Nr.	B
Am Vogelsand	Nr. 1 bis 17	B
Am Vogelsand	Nr. 40	X
Am Wassum	alle Nr.	A
Am Weiher	alle Nr.	X
Amand-Goegg-Str.	alle Nr.	C
Amselweg	alle Nr.	X
An der Bastion	alle Nr.	C
An der Korngasse	alle Nr.	B
An der Ludwigfeste	Nr. 1 bis 2	C
An der Ludwigfeste	Nr. 3 bis 50	D
An der Untereich	alle Nr.	A
Asternweg	alle Nr.	D
Augustastr.	alle Nr.	C
<b>B</b>		
Badener Str.	Nr. 9 bis 9/2	X
Badener Str.	Nr. 12 bis 20	B
Badener Str.	Nr. 70 bis 72	X
Badstr.	Nr. 1 bis 1/A	X
Badstr.	Nr. 3 bis 4	C
Bahnhofsanlage	alle Nr.	X
Bahnhofstr.	alle Nr.	C
Baldenastr.	alle Nr.	E
Bammertstr.	alle Nr.	A
Bannwaldstr.	alle Nr.	A
Barschweg	alle Nr.	A
Bastgartenstr.	alle Nr.	A
Baulandstr.	Nr. 1 bis 4	B
Baulandstr.	Nr. 51	X
Baumeisterstr.	alle Nr.	C
Beethovenstr.	alle Nr.	C
Bei der Schmiede	alle Nr.	A
Beim Friedhof	alle Nr.	A
Beinheimer Str.	alle Nr.	X
Berliner Ring	Nr. 2 bis 16	E
Berliner Ring	Nr. 17	X
Berliner Ring	Nr. 18	E
Berliner Ring	Nr. 19 bis 19/A	X
Berliner Ring	Nr. 20	E

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Berliner Ring	Nr. 21	X
Berliner Ring	Nr. 22	C
Berliner Ring	Nr. 23	X
Berliner Ring	Nr. 24 bis 26	C
Berliner Ring	Nr. 27	X
Berliner Ring	Nr. 28 bis 32	C
Berliner Ring	Nr. 40 bis 48	X
Bernsteinweg	alle Nr.	C
Bertholdstr.	alle Nr.	C
Beuthener Str.	alle Nr.	C
Biblisweg	Nr. 2	B
Biblisweg	Nr. 3 bis 5	C
Biblisweg	Nr. 6	B
Biblisweg	Nr. 7 bis 16	C
Bienenweg	alle Nr.	B
Binsenstr.	alle Nr.	A
Birkenweg	alle Nr.	C
Bischweierer Str.	alle Nr.	B
Bismarckstr.	alle Nr.	C
Bittlerweg	alle Nr.	C
Bleichstr.	alle Nr.	C
Blumenstr.	alle Nr.	A
Blütenstr.	alle Nr.	A
Bollmannshausener Weg	alle Nr.	A
Brahmsweg	alle Nr.	E
Breitholzer-Hof-Weg	alle Nr.	A
Breslauer Str.	Nr. 2	C
Breslauer Str.	Nr. 3	X
Breslauer Str.	Nr. 4 bis 7	C
Brückenstr.	alle Nr.	C
Brucknerstr.	Nr. 1	E
Brucknerstr.	Nr. 1/1	X
Brucknerstr.	Nr. 3 bis 28	E
Brufertstr.	Nr. 2 bis 4	B
Brufertstr.	Nr. 5 bis 5/A	C
Brufertstr.	Nr. 6	B
Brufertstr.	Nr. 7 bis 7/A	C
Brufertstr.	Nr. 8	B
Brufertstr.	Nr. 9	C
Brufertstr.	Nr. 10	B
Brufertstr.	Nr. 11 bis 19/A	C
Brufertstr.	Nr. 20	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Brufertstr.	Nr. 21 bis 39/1	C
Brunnenstr.	alle Nr.	B
Brünnleweg	alle Nr.	A
Buchenstr.	alle Nr.	C
Bühlstr.	alle Nr.	A
Bussardweg	alle Nr.	A
<b>C</b>		
Carl-Benz-Str.	alle Nr.	C
Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.	alle Nr.	C
Carl-Friedrich-Str.	alle Nr.	C
Carl-Maria-von-Weber-Str.	alle Nr.	E
Carl-Schurz-Str.	alle Nr.	D
<b>D</b>		
Dahlienweg	alle Nr.	D
Dammstr.	alle Nr.	A
Danziger Str.	Nr. 1	X
Danziger Str.	Nr. 2 bis 36	C
Dietrich-Bonhoeffer-Str.	alle Nr.	C
Dionys-Mellert-Str.	alle Nr.	C
Donaustr.	Nr. 1 bis 9	B
Donaustr.	Nr. 11	X
Dorfstr.	alle Nr.	A
Douglasstr.	alle Nr.	A
Dr.-Friedrich-Hecker-Str.	alle Nr.	C
Dr.-Schleyer-Str.	alle Nr.	C
Draisstr.	alle Nr.	C
Dreherstr.	alle Nr.	C
Drei-Mohren-Str.	alle Nr.	C
Dreisamstr.	alle Nr.	B
Drosselweg	alle Nr.	X
<b>E</b>		
Ebersteinstr.	alle Nr.	B
Efeweg	alle Nr.	C
Eibenweg	alle Nr.	C
Eichelbergstr.	alle Nr.	B
Eichelplanstr.	alle Nr.	B
Eichenstr.	alle Nr.	C
Eisenbahnstr.	alle Nr.	A
Elbestr.	alle Nr.	B

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Elsternweg	alle Nr.	A
Emil-Nolde-Str.	alle Nr.	E
Engelstr.	Nr. 1 bis 3	C
Engelstr.	Nr. 4	X
Engelstr.	Nr. 5 bis 13	C
Engelstr.	Nr. 21 bis 29	D
Engelstr.	Nr. 31	X
Engelstr.	Nr. 33 bis 35	D
Engelstr.	Nr. 37 bis 41	X
Enno-Sander-Str.	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ernst-Elsenhans-Str.	alle Nr.	C
Ernst-von-Biedefeld-Str.	alle Nr.	C
Eschenstr.	Nr. 2 bis 26	C
Eschenstr.	Nr. 27	X
Eschenstr.	Nr. 28	C
Eschenstr.	Nr. 29/1 bis 29/9	D
Eschenstr.	Nr. 30	C
Eschenstr.	Nr. 31	D
Eschenstr.	Nr. 32	C
Eschenstr.	Nr. 33	D
Eschenstr.	Nr. 34	C
Eschenstr.	Nr. 35	D
Eschenstr.	Nr. 36 bis 60	C
Ettlinger Str.	alle Nr.	B
Eulenweg	alle Nr.	A
<b>F</b>		
Fährstr.	alle Nr.	A
Falkenweg	alle Nr.	A
Favoritestr.	alle Nr.	A
Federbachstr.	alle Nr.	B
Felchenstr.	alle Nr.	A
Ferdinand-Stieffell-Str.	alle Nr.	C
Fichtenweg	alle Nr.	C
Finkenstr.	Nr. 1 bis 7	X
Finkenstr.	Nr. 7/1	C
Finkenstr.	Nr. 8	X
Finkenstr.	Nr. 9 bis 22	C
Fischerstr.	alle Nr.	A
Fliederweg	alle Nr.	D
Florastr.	alle Nr.	D
Flößerbachweg	alle Nr.	C
Flößerstr.	alle Nr.	C
Flotowweg	alle Nr.	E
Forellenstr.	alle Nr.	A
Forlenweg	alle Nr.	C
Fortunatstr.	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Frankenheimer Weg	alle Nr.	A
Franz-Abt-Str.	alle Nr.	E
Franz-Hennegriff-Str.	alle Nr.	A
Franz-Holtz-Weg	alle Nr.	C
Franz-Philipp-Str.	Nr. 1	E
Franz-Philipp-Str.	Nr. 1/1	X
Franz-Philipp-Str.	Nr. 2 bis 9	E
Franz-Philipp-Str.	Nr. 14	X
Franz-Philipp-Str.	Nr. 17	E
Fremersbergstr.	alle Nr.	B
Friedenstr.	alle Nr.	B
Friedhofstr.	Nr. 1 bis 19	A
Friedhofstr.	Nr. 19/1	X
Friedhofstr.	Nr. 20 bis 23	A
Friedhofstr.	Nr. 23/1	X
Friedhofstr.	Nr. 24 bis 26	A
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 1 bis 23	C
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 24	X
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 25	C
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 27 bis 29	X
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 30 bis 55	C
Friedrichring	Nr. 1 bis 11	C
Friedrichring	Nr. 15 bis 45/2	D
Friedrichstr.	alle Nr.	A
Fuhrmannstr.	Nr. 1 bis 19	C
Fuhrmannstr.	Nr. 23	D
<b>G</b>		
Gartenstr.	alle Nr.	D
Gärtnerstr.	alle Nr.	D
Georg-Böningg-Str.	alle Nr.	C
Georg-Elser-Str.	alle Nr.	C
Georg-Ertel-Str.	alle Nr.	B
Georgstr.	alle Nr.	C
Gertrud-von-Le-Fort-Weg	alle Nr.	D
Gerwigstr.	alle Nr.	B
Girrlenweg	alle Nr.	A
Gladiolenweg	alle Nr.	D
Gleiwitzer Str.	alle Nr.	C
Gluckstr.	alle Nr.	E
Goethestr.	alle Nr.	D
Gottfried-Keller-Weg	alle Nr.	D
Graf-Galen-Str.	alle Nr.	C
Graf-Stauffenberg-Str.	alle Nr.	C
Graulufusweg	alle Nr.	A
Grenzstr.	alle Nr.	X
Grünwaldstr.	alle Nr.	B
Gustav-Freytag-Str.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Gustav-Nikolaus-Tiedemann-Str.	alle Nr.	C
Gustav-von-Struve-Str.	alle Nr.	C
Gutenbergstr.	alle Nr.	C
<b>H</b>		
Händelstr.	alle Nr.	E
Hanfstr.	Nr. 1 bis 2	A
Hanfstr.	Nr. 3	X
Hanfstr.	Nr. 4 bis 10	A
Hanna-Nagel-Str.	alle Nr.	E
Hansjakobstr.	alle Nr.	B
Hans-Thoma-Str.	alle Nr.	B
Hardbergstr.	alle Nr.	X
Hauffstr.	alle Nr.	D
Hauptstr.	alle Nr.	B
Haydnstr.	alle Nr.	E
Hebelstr.	alle Nr.	B
Hechtstr.	alle Nr.	A
Heinrich-von-Kleist-Str.	alle Nr.	D
Herrenstr.	Nr. 1 bis 16/B	C
Herrenstr.	Nr. 17 bis 20	X
Herrenstr.	Nr. 21	D
Herrenstr.	Nr. 22	X
Herrenstr.	Nr. 23	D
Herrenstr.	Nr. 24	X
Herrenstr.	Nr. 25	D
Herrenstr.	Nr. 26 bis 34	X
Herrenstr.	Nr. 39 bis 46	D
Hildastr.	alle Nr.	B
Hindenburgstr.	alle Nr.	D
Hirschbühlweg	alle Nr.	B
Hirschstr.	alle Nr.	A
Hirtenhausweg	alle Nr.	A
Hofwaldweg	Nr. 1 bis 14	A
Hofwaldweg	Nr. 15	X
Hofwaldweg	Nr. 16	A
Höhenweg	alle Nr.	B
Hohlgasse	alle Nr.	B
Hohlohstr.	alle Nr.	X
Holunderweg	alle Nr.	B
Honsellstr.	alle Nr.	D
Hugo-Wolf-Weg	alle Nr.	E
Hurstweg	alle Nr.	C
<b>I</b>		
Illerstr.	alle Nr.	B
Im Baisert	alle Nr.	X
Im Beinle	alle Nr.	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Im Gäßl	alle Nr.	A
Im Muhrwinkel	alle Nr.	A
Im See	alle Nr.	A
Im Seefeld	alle Nr.	X
Im Steingerüst	alle Nr.	X
Im Streibelgrund	alle Nr.	A
Im Teilergrund	alle Nr.	X
Im Wöhr	alle Nr.	X
In der Heizenau	alle Nr.	A
Industriestr.	Nr. 15	X
Industriestr.	Nr. 16/A bis 24	C
Industriestr.	Nr. 28 bis 40	X
Innstr.	alle Nr.	B
Inselstr.	alle Nr.	A
Isarstr.	alle Nr.	B
<b>J</b>		
Jahnallee	Nr. 1 bis 5	C
Jahnallee	Nr. 13 bis 25	X
Johann-Peter-Frank-Str.	alle Nr.	C
Johann-Peter-Schlageter-Str.	alle Nr.	B
Johann-Sebastian-Bach-Str.	alle Nr.	D
Josef-Bechtold-Str.	alle Nr.	B
Josef-Kilmarx-Str.	alle Nr.	C
Josefstr.	alle Nr.	C
Josef-von-Eichendorff-Weg	alle Nr.	C
Joseph-Loreye-Str.	alle Nr.	B
Julius-Wertheimer-Str.	alle Nr.	C
Jupiterstr.	alle Nr.	B
<b>K</b>		
Kaiserstr.	Nr. 1 bis 47	C
Kaiserstr.	Nr. 48 bis 48/A	X
Kaiserstr.	Nr. 49 bis 54/1	C
Kaiserstr.	Nr. 54/2	D
Kaiserstr.	Nr. 55 bis 58/1	C
Kaiserstr.	Nr. 58/2	D
Kaiserstr.	Nr. 59 bis 83	C
Kanalstr.	alle Nr.	C
Kapellenstr.	Nr. 1 bis 19/A	C
Kapellenstr.	Nr. 20	X
Kapellenstr.	Nr. 21 bis 23	C
Kapellenstr.	Nr. 24	X
Kapellenstr.	Nr. 25 bis 25/1	C
Kapellenstr.	Nr. 26	X
Kapellenstr.	Nr. 27 bis 29	C
Kapellenstr.	Nr. 34	X
Kapellenstr.	Nr. 36	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Karl-Geiges-Str.	alle Nr.	C
Karl-Hubbuch-Str.	alle Nr.	E
Karl-Loewe-Str.	alle Nr.	E
Karlsruher Str.	Nr. 1 bis 20	B
Karlsruher Str.	Nr. 22	X
Karlsruher Str.	Nr. 27 bis 29	B
Karlsruher Str.	Nr. 31 bis 33	X
Karl-Stier-Str.	alle Nr.	B
Karlstr.	Nr. 1	X
Karlstr.	Nr. 3 bis 40/B	C
Karlstr.	Nr. 44	X
Karpfenstr.	alle Nr.	A
Kastanienweg	alle Nr.	C
Kastelweg	alle Nr.	A
Käthe-Kollwitz-Str.	alle Nr.	E
Kehler Str.	Nr. 1 bis 28	C
Kehler Str.	Nr. 31	X
Kehler Str.	Nr. 33 bis 45/A	B
Kehler Str.	Nr. 48 bis 51	X
Kiefernstr.	alle Nr.	C
Kinkelstr.	alle Nr.	D
Kinzigstr.	alle Nr.	B
Kirchstr.	alle Nr.	B
Kleinwäldelestr.	alle Nr.	A
Kohlenstr.	alle Nr.	C
Kolberger Str.	Nr. 2 bis 4	C
Kolberger Str.	Nr. 6 bis 10	B
Königsberger Str.	Nr. 1 bis 8	C
Königsberger Str.	Nr. 8/A	B
Königsberger Str.	Nr. 9 bis 25	C
Konrad-Heilig-Str.	alle Nr.	C
Konrad-Lenzinger-Str.	alle Nr.	C
Kornblumenweg	alle Nr.	D
Kreutzerstr.	alle Nr.	E
Kreuzstr.	alle Nr.	A
<b>L</b>		
Lammstr.	alle Nr.	A
Landseestr.	alle Nr.	C
Langemarckstr.	alle Nr.	D
Langestr.	alle Nr.	A
Lärchenweg	alle Nr.	A
Laurentiusstr.	alle Nr.	B
Lechstr.	alle Nr.	B
Leharweg	alle Nr.	E
Leopoldplatz	alle Nr.	C
Leopoldring	alle Nr.	C
Leopoldstr.	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Lessingstr.	alle Nr.	D
Lianenweg	alle Nr.	A
Liegnitzer Str.	alle Nr.	C
Lilienweg	alle Nr.	C
Lindenallee	alle Nr.	A
Lindenstr.	alle Nr.	C
Lisztstr.	alle Nr.	E
Lochfeldstr.	alle Nr.	X
Lorenz-Brentano-Str.	alle Nr.	C
Lorenz-Buchdunger-Str.	alle Nr.	B
Lortzingstr.	alle Nr.	E
Ludwig-Eisinger-Str.	alle Nr.	B
Ludwigring	alle Nr.	C
Ludwig-Sallinger-Weg	alle Nr.	C
Ludwigstr.	Nr. 2	C
Ludwigstr.	Nr. 4	X
Ludwigstr.	Nr. 5 bis 7	C
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 1 bis 9	D
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 10	X
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 11 bis 13	D
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 14	X
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 15 bis 31	D
Luise-Le-Beau-Str.	alle Nr.	C
Luisenstr.	alle Nr.	A
Lützowerstr.	Nr. 1 bis 7/E	C
Lützowerstr.	Nr. 8	X
Lützowerstr.	Nr. 9/A bis 9/E	C
Lützowerstr.	Nr. 10	X
Lützowerstr.	Nr. 11	C
Lyzeumstr.	Nr. 1 bis 9	C
Lyzeumstr.	Nr. 11 bis 14	X
Lyzeumstr.	Nr. 15 bis 21	D
Lyzeumstr.	Nr. 23	X
<b>M</b>		
Mahlbergstr.	alle Nr.	C
Mainstr.	alle Nr.	B
Markgrafenstr.	alle Nr.	C
Marktplatz	Nr. 1	X
Marktplatz	Nr. 2	C
Marsstr.	alle Nr.	B
Mathilde-Anneke-Str.	alle Nr.	C
Max-Eyth-Str.	alle Nr.	X
Maxstr.	alle Nr.	C
Melanchthonstr.	alle Nr.	C
Memelstr.	alle Nr.	C
Mercedesstr.	alle Nr.	X
Merkurstr.	alle Nr.	B

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Michael-Ludwig-Rohrer-Str.	alle Nr.	C
Militärstr.	alle Nr.	C
Mirmelbergweg	alle Nr.	A
Moltkestr.	alle Nr.	C
Mozartstr.	Nr. 1	D
Mozartstr.	Nr. 3 bis 37	E
Muffenheimer Weg	alle Nr.	A
Mühlstr.	Nr. 1 bis 1/B	B
Mühlstr.	Nr. 3	X
Münchäckerstr.	alle Nr.	B
Münchfeldstr.	alle Nr.	C
Murgstr.	alle Nr.	C
Murgtalstr.	Nr. 1 bis 78	B
Murgtalstr.	Nr. 79 bis 89	X
Museumstr.	alle Nr.	C
<b>N</b>		
Nachtigallenweg	alle Nr.	A
Nagoldstr.	alle Nr.	B
Neckarstr.	alle Nr.	B
Nelkenstr.	alle Nr.	D
Neptunstr.	alle Nr.	B
Neue Str.	alle Nr.	A
Neue-Häuser-Str.	alle Nr.	C
Niederwaldstr.	Nr. 1 bis 15	B
Niederwaldstr.	Nr. 17	X
Niederwaldstr.	Nr. 21 bis 23/1	B
Niederwiesen	alle Nr.	D
Nordstr.	alle Nr.	A
<b>O</b>		
Oberreutweg	alle Nr.	X
Oberwaldstr.	alle Nr.	C
Odenwaldstr.	alle Nr.	B
Oderstr.	alle Nr.	B
Oosbachweg	alle Nr.	C
Oppelner Str.	alle Nr.	C
Orchideenstr.	alle Nr.	A
Ostmarkstr.	alle Nr.	C
Ostring	alle Nr.	B
Oststr.	alle Nr.	A
Ötigheimer Weg	Nr. 1 bis 5	D
Ötigheimer Weg	Nr. 6	E
Ötigheimer Weg	Nr. 7	X
Ötigheimer Weg	Nr. 8 bis 56	E
Ötigheimer Weg	Nr. 57	X
Ötigheimer Weg	Nr. 58	E
Ötigheimer Weg	Nr. 59	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Ötigheimer Weg	Nr. 60 bis 90	E
Ötigheimer Weg	Nr. 92	X
Ottersdorfer Str.	alle Nr.	C
Otto-Dix-Str.	alle Nr.	E
Otto-Stegmüller-Weg	alle Nr.	A
Otto-von-Corvin-Str.	alle Nr.	C
<b>P</b>		
Panoramaweg	alle Nr.	C
Pappelweg	alle Nr.	C
Philipp-Trunk-Str.	alle Nr.	A
Platanenstr.	Nr. 1 bis 6	C
Platanenstr.	Nr. 7	X
Platanenstr.	Nr. 8 bis 14	C
Plittersdorfer Str.	Nr. 1 bis 1/3	X
Plittersdorfer Str.	Nr. 1/A	D
Plittersdorfer Str.	Nr. 1/B	X
Plittersdorfer Str.	Nr. 2 bis 79	C
Plutostr.	alle Nr.	B
Posener Str.	alle Nr.	C
Poststr.	alle Nr.	C
Prinz-Eugen-Str.	alle Nr.	C
<b>R</b>		
Raiffeisenstr.	alle Nr.	A
Rappenstr.	alle Nr.	C
Rastatter Str.	alle Nr.	B
Rathausstr.	alle Nr.	C
Rauentaler Str.	Nr. 1 bis 4	C
Rauentaler Str.	Nr. 5 bis 7	X
Rauentaler Str.	Nr. 8 bis 8/B	C
Rauentaler Str.	Nr. 9 bis 9/B	X
Rauentaler Str.	Nr. 10	C
Rauentaler Str.	Nr. 11	X
Rauentaler Str.	Nr. 12 bis 12/C	C
Rauentaler Str.	Nr. 13	X
Rauentaler Str.	Nr. 14 bis 18	C
Rauentaler Str.	Nr. 21 bis 65	X
Reiherweg	alle Nr.	A
Reinhold-Frank-Str.	alle Nr.	C
Rheinauer Kirchweg	alle Nr.	C
Rheinauer Ring	alle Nr.	C
Rheinstr.	alle Nr.	A
Rheintorstr.	Nr. 1 bis 7	D
Rheintorstr.	Nr. 8	X
Rheintorstr.	Nr. 21 bis 27	D
Richard-Strauss-Str.	alle Nr.	E
Richard-Wagner-Ring	Nr. 1	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Richard-Wagner-Ring	Nr. 2 bis 2/1	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 3	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 4	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 5 bis 5/2	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 6	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 7 bis 7/1	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 8	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 9	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 10	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 11 bis 11/3	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 12	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 13	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 14	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 15	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 16	C
Richard-Wagner-Ring	Nr. 17 bis 23	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 24	X
Richard-Wagner-Ring	Nr. 25	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 26	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 27	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 28	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 29	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 30	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 31 bis 41	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 42	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 43 bis 47	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 48	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 49	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 50	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 51	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 52	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 53	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 54	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 55	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 56	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 57	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 58	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 59	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 60	B
Richard-Wagner-Ring	Nr. 61	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 62 bis 66/1	B
Riedstr.	alle Nr.	A
Ringstr.	alle Nr.	B
Ritterstr.	alle Nr.	C
Rochus-Degen-Weg	alle Nr.	C
Rödereckring	alle Nr.	A
Rödernweg	alle Nr.	B
Röhrigstr.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Roonstr.	alle Nr.	C
Rosenstr.	alle Nr.	D
Rossistr.	alle Nr.	C
Rotackerstr.	alle Nr.	X
Röttererbergstr.	Nr. 1 bis 8	D
Röttererbergstr.	Nr. 9	E
Röttererbergstr.	Nr. 10	D
Röttererbergstr.	Nr. 11 bis 11/B	E
Röttererbergstr.	Nr. 12 bis 12/A	D
Röttererbergstr.	Nr. 13 bis 13/B	E
Röttererbergstr.	Nr. 14	X
Röttererbergstr.	Nr. 15 bis 59	E
Ruhrstr.	alle Nr.	B
Rutenstr.	alle Nr.	A
<b>S</b>		
Sackgasse	alle Nr.	C
Salmstr.	alle Nr.	A
Sandbachstr.	alle Nr.	A
Sandweierer Str.	Nr. 1 bis 1/2	X
Sandweierer Str.	Nr. 3 bis 5	B
Sankt Michaelstr.	alle Nr.	A
Saturnstr.	alle Nr.	B
Scheffelstr.	alle Nr.	D
Schiffstr.	alle Nr.	C
Schilfstr.	alle Nr.	A
Schillerstr.	alle Nr.	D
Schlackenwerther Str.	alle Nr.	C
Schlosserstr.	alle Nr.	C
Schloßstr.	alle Nr.	C
Schluchweg	alle Nr.	B
Schlüsseläckerweg	alle Nr.	B
Schubertstr.	alle Nr.	B
Schulstr.	alle Nr.	A
Schumannstr.	alle Nr.	E
Schützenstr.	alle Nr.	A
Schwabengäßchen	alle Nr.	C
Schwalbenweg	alle Nr.	A
Schwarzwaldstr.	alle Nr.	B
Seefeldstr.	Nr. 1	X
Seefeldstr.	Nr. 2 bis 2/1	A
Seefeldstr.	Nr. 3	X
Seefeldstr.	Nr. 4	A
Seefeldstr.	Nr. 5	X
Seefeldstr.	Nr. 6 bis 55/1	A
Seestr.	alle Nr.	X
Seilergasse	alle Nr.	A
Sibyllenstr.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Siemensstr.	alle Nr.	C
Silcherstr.	alle Nr.	E
Sonnenstr.	alle Nr.	B
Sophie-Scholl-Str.	alle Nr.	C
Spargelweg	alle Nr.	B
Spatzenweg	alle Nr.	X
Spessartstr.	alle Nr.	B
Stabhalterstr.	alle Nr.	C
Stadionstr.	Nr. 1 bis 1/E	B
Stadionstr.	Nr. 2	X
Stadionstr.	Nr. 2/A	B
Stadionstr.	Nr. 3	X
Stadionstr.	Nr. 3/1 bis 29	B
Stadionstr.	Nr. 30	X
Stadionstr.	Nr. 31	B
Steinmauerner Str.	alle Nr.	D
Steinmetzstr.	alle Nr.	C
Sternenstr.	Nr. 4 bis 17	C
Sternenstr.	Nr. 20	D
Sternfeldstr.	Nr. 1 bis 22	B
Sternfeldstr.	Nr. 23 bis 29	X
Stettiner Str.	Nr. 1 bis 12	C
Stettiner Str.	Nr. 14 bis 17	X
Stockäckerstr	alle Nr.	A
Stockäckerstr.	alle Nr.	A
Stockfeldstr.	alle Nr.	X
Storchenweg	alle Nr.	A
Sudetenstr.	alle Nr.	C
Südring	Nr. 1 bis 12	C
Südring	Nr. 13 bis 15	X
<b>T</b>		
Tannenweg	alle Nr.	C
Taubenweg	alle Nr.	A
Theodor-Storm-Str.	alle Nr.	D
Tilsiter Str.	alle Nr.	C
Tullastr.	alle Nr.	A
Tulpenstr.	alle Nr.	D
<b>U</b>		
Uchtweg	alle Nr.	C
Ulmenstr.	alle Nr.	C
Unnenheimer Weg	alle Nr.	A
Untere Wiesen	alle Nr.	X
Ursula-Comlossi-Weg	alle Nr.	C
<b>V</b>		
Veilchenstr.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Venusstr.	alle Nr.	B
Verdiweg	alle Nr.	E
Vierordtweg	alle Nr.	A
Vogesenstr.	alle Nr.	B
Von-Gayling-Str.	alle Nr.	B
<b>W</b>		
Waldstr.	alle Nr.	A
Wallstr.	alle Nr.	C
Wäschgasse	alle Nr.	B
Weichselstr.	alle Nr.	B
Weidenweg	alle Nr.	C
Weierstr.	Nr. 1 bis 18	B
Weierstr.	Nr. 19	X
Weierstr.	Nr. 20 bis 22	B
Welsweg	alle Nr.	A
Werbstr.	alle Nr.	B
Werderstr.	alle Nr.	C
Werkstr.	Nr. 1	C
Werkstr.	Nr. 2	X
Werkstr.	Nr. 3	C
Werkstr.	Nr. 4	X
Werkstr.	Nr. 5	C
Werkstr.	Nr. 6 bis 17	X
Weserstr.	alle Nr.	B
Westring	Nr. 1 bis 7	D
Westring	Nr. 17 bis 19	C
Westring	Nr. 20	X
Westring	Nr. 21 bis 21/9	C
Westring	Nr. 22	X
Westring	Nr. 22/1 bis 31	C
Weststr.	alle Nr.	A
Wichernstr.	alle Nr.	C
Wiesenweg	alle Nr.	C
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 1 bis 5	D
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 6	X
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 7	D
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 8 bis 10	X
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 14 bis 20	C
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 45	X
Wilhelm-Leuschner-Str.	alle Nr.	C
Wilhelmstr.	alle Nr.	A
Wilhelm-Wehrauch-Str.	alle Nr.	A
Wooogseestr.	alle Nr.	X
<b>Z</b>		
Zanderstr.	alle Nr.	A
Zaystr.	Nr. 1 bis 64	D

<b>Straße</b>	<b>Hausnummern</b>	<b>Mietspiegel-Zone</b>
Zaystr.	Nr. 65	B
Zaystr.	Nr. 66	D
Zaystr.	Nr. 67	B
Zaystr.	Nr. 68 bis 72/1	D
Zaystr.	Nr. 74	B
Zaystr.	Nr. 75	X
Zaystr.	Nr. 76 bis 86	B
Zedernstr.	alle Nr.	C
Zeisigweg	alle Nr.	X
Zelterweg	alle Nr.	E
Zeppelinstr.	alle Nr.	C
Zeughausstr.	alle Nr.	D
Zollersbühnstr.	alle Nr.	X
Zum Bergblick	alle Nr.	B
Zum Rohngraben	alle Nr.	C
Zur Friedrichfeste	Nr. 1/A bis 5	C
Zur Friedrichfeste	Nr. 6	D
Zur Friedrichfeste	Nr. 7	C
Zur Friedrichfeste	Nr. 8	D
Zur Friedrichfeste	Nr. 9	C
Zur Friedrichfeste	Nr. 10	D
Zur Friedrichfeste	Nr. 11 bis 17	C
Zur Leopoldfeste	alle Nr.	C

## **Impressum**

Stadt Rastatt  
Fachbereich Stadt- und Grünplanung  
Herrenstraße 15  
76437 Rastatt  
Tel. 07222/972-4060  
E-Mail: stadt-und-gruenplanung@rastatt.de

## **Bildnachweis**

Titelseite: © Joachim Gerstner  
Seite 2, 3 und 4: © Stadt Rastatt  
Seite 8: © alexmillos / shutterstock.com  
Seite 10: © Gyorgy Barna / shutterstock.com

## **Gestaltung**

Wolfgang Werner | Wolfking Media  
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

## **Urheberrecht**

Copyright © 2020 Stadt Rastatt. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Rastatt. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

