

Mietspiegel Rastatt

2025/2026



Mietspiegel Rastatt

2025/2026





Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Qualifizierter Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	8
Mietpreisspannen	8
Beratung und Methodik	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Rechenschema	11
Tabelle 1: Basismiete	12
Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen	14
Gebietsabgrenzung	16
Weiterführende Hinweise	17
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Kappungsgrenze	17
Prüfung auf Mietüberhöhung	17
Definitionen	19
Baujahr	19
Wohnfläche	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	19
Straßenverzeichnis	20



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem neuen qualifizierten Rastatter Mietspiegel 2025/2026 erhalten Sie als Mietende wie Vermietende eine gute Orientierungshilfe und fundierte Informationsgrundlage zur Entwicklung der Mieten und zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Rastatt.

Eine anhaltend hohe Inflation mit steigenden Energiepreisen, aber auch die allgemeine Marktunsicherheit stellen nach wie vor große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt dar. Auch in Rastatt bleibt die Förderung von bezahlbarem Wohnen und eine nachfrageorientierte Wohnbauentwicklung in der Kernstadt und in den Ortsteilen eine wesentliche Aufgabe. Umso wichtiger ist es, dass der Rastatter Mietspiegel 2025/2026 zu Transparenz und einem fairen Interessenausgleich auf dem Mietwohnungsmarkt beiträgt.

Wem hilft der Mietspiegel?

Mithilfe der ortsüblichen Vergleichsmiete können die Mietvertragsparteien die Angemessenheit von Mietanpassungen beurteilen. So hilft der Mietspiegel, leichter einen Interessenausgleich herbeizuführen und langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Wie entsteht der Mietspiegel?

Der vorliegende Mietspiegel basiert auf einer im Oktober/November 2024 durchgeführten repräsentativen Befragung von Vermietenden zu ihren Wohnungen und den Miethöhen in Rastatt. Der Mietspiegel 2025/2026 beruht damit auf einer belastbaren Datengrundlage.

Die Druckfassung des Mietspiegels sowie die digitale Fassung mit Dokumentation und einem Online-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden wieder kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Allen Teilnehmenden der Befragung danke ich herzlich, dass Sie sich Zeit für Fragen zu Miete und Ausstattung Ihrer Wohnungen genommen haben. Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ sowie dem Büro Stein Statistik.

Mit herzlichen Grüßen

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

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 Mietspiegel 2025/2026 basiert auf Daten einer im Oktober/November 2024 durchgeführten repräsentativen Vermieterbefragung. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt.

Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktextperten 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, Im Vogelssang 7, 74348 Lauffen durchgeführt. Der Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Rastatt beschlossen. Beim Rastatter Mietspiegel 2025/2026 handelt es sich 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 August 2024 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 m²
- Wohnungen, die außerhalb von Wohngebieten (z.B. in 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 2025/2026 gilt vom 01.04.2025 bis zum 31.12.2026. Danach wird der Rastatter Mietspiegel fortgeschrieben werden.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden 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 Spanngrenzen 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:

Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.	Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.
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):

Stadt Rastatt	Sprechzeiten
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 im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Die Dokumentation des Mietspiegels kann unter www.mietspiegel-rastatt.de heruntergeladen werden.

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.



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: €/m² ← **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 €/m² ← **D**

Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,88 €/m² ← **E**

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,12 €/m² ← **F**

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² (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 Baualter Euro/m² (Baujahre bis 2013)

Wohnfläche	Baujahre							
	bis 1981	1982-1989	1990-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011	2012-2013
35 m ²	8,50	8,68	8,89	9,06	9,25	9,38	9,51	9,74
36 m ²	8,39	8,57	8,78	8,95	9,14	9,27	9,39	9,63
37 m ²	8,26	8,44	8,65	8,82	9,00	9,13	9,26	9,49
38 m ²	8,18	8,36	8,57	8,73	8,92	9,05	9,18	9,41
39 m ²	8,07	8,25	8,46	8,62	8,81	8,94	9,06	9,29
40 m ²	8,01	8,19	8,39	8,56	8,74	8,87	9,00	9,23
41 m ²	7,87	8,05	8,26	8,42	8,60	8,73	8,85	9,08
42 bis 43 m ²	7,78	7,95	8,16	8,32	8,50	8,63	8,75	8,98
44 bis 45 m ²	7,69	7,87	8,07	8,23	8,42	8,54	8,66	8,89
46 bis 47 m ²	7,61	7,79	7,99	8,15	8,34	8,46	8,59	8,81
48 bis 49 m ²	7,47	7,64	7,84	8,00	8,18	8,30	8,43	8,65
50 bis 52 m ²	7,36	7,53	7,73	7,89	8,07	8,19	8,31	8,54
53 bis 55 m ²	7,29	7,46	7,66	7,83	8,00	8,13	8,25	8,47
56 bis 58 m ²	7,20	7,37	7,57	7,73	7,91	8,03	8,15	8,37
59 bis 61 m ²	7,11	7,28	7,48	7,64	7,81	7,94	8,06	8,28
62 bis 64 m ²	7,03	7,19	7,39	7,55	7,73	7,86	7,98	8,20
65 bis 68 m ²	6,93	7,10	7,30	7,46	7,63	7,76	7,88	8,10
69 bis 72 m ²	6,85	7,01	7,21	7,37	7,55	7,67	7,79	8,01
73 bis 76 m ²	6,78	6,94	7,13	7,30	7,47	7,59	7,72	7,93
77 bis 80 m ²	6,74	6,90	7,10	7,26	7,44	7,56	7,68	7,90
81 bis 84 m ²	6,71	6,87	7,07	7,23	7,41	7,53	7,66	7,87
85 bis 99 m ²	6,63	6,78	6,98	7,15	7,32	7,45	7,57	7,79
100 bis 119 m ²	6,54	6,69	6,90	7,06	7,24	7,37	7,50	7,71
120 bis 159 m ²	6,50	6,65	6,86	7,03	7,20	7,33	7,46	7,68

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2014)

Wohnfläche	Baujahre							
	2014-2015	2016-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023- August 2024
35 m ²	10,23	10,73	10,92	11,15	11,18	11,24	11,29	11,77
36 m ²	10,11	10,61	10,80	11,04	11,07	11,13	11,18	11,66
37 m ²	9,97	10,46	10,65	10,89	10,92	10,98	11,03	11,51
38 m ²	9,89	10,38	10,56	10,80	10,84	10,90	10,96	11,43
39 m ²	9,77	10,25	10,44	10,68	10,71	10,78	10,83	11,31
40 m ²	9,70	10,18	10,37	10,61	10,65	10,71	10,77	11,25
41 m ²	9,55	10,03	10,22	10,45	10,49	10,55	10,61	11,08
42 bis 43 m ²	9,44	9,92	10,11	10,35	10,39	10,45	10,51	10,98
44 bis 45 m ²	9,35	9,83	10,02	10,26	10,30	10,37	10,43	10,90
46 bis 47 m ²	9,27	9,75	9,93	10,17	10,22	10,29	10,35	10,82
48 bis 49 m ²	9,10	9,58	9,76	10,00	10,04	10,11	10,17	10,64
50 bis 52 m ²	8,99	9,46	9,64	9,88	9,92	9,99	10,05	10,51
53 bis 55 m ²	8,92	9,39	9,58	9,81	9,86	9,94	10,00	10,46
56 bis 58 m ²	8,81	9,28	9,47	9,71	9,76	9,84	9,91	10,37
59 bis 61 m ²	8,72	9,19	9,37	9,61	9,67	9,75	9,82	10,28
62 bis 64 m ²	8,63	9,10	9,29	9,52	9,58	9,66	9,74	10,20
65 bis 68 m ²	8,53	8,99	9,18	9,42	9,48	9,56	9,64	10,10
69 bis 72 m ²	8,43	8,90	9,09	9,33	9,39	9,48	9,56	10,01
73 bis 76 m ²	8,35	8,82	9,01	9,25	9,31	9,40	9,48	9,94
77 bis 80 m ²	8,32	8,78	8,98	9,22	9,28	9,38	9,46	9,92
81 bis 84 m ²	8,29	8,75	8,95	9,19	9,26	9,36	9,45	9,91
85 bis 99 m ²	8,20	8,67	8,86	9,11	9,19	9,30	9,39	9,86
100 bis 119 m ²	8,11	8,58	8,79	9,04	9,14	9,26	9,37	9,84
120 bis 159 m ²	8,08	8,55	8,76	9,02	9,12	9,25	9,37	9,84

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

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 mietsenkende 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 Vermietenden 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	
Hauptsächliche Heizungsart					
Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-5	
Etagen-, Zentral- und Fußbodenheizung		→		0	
Überwiegender Bodenbelag im Wohnbereich					
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-3	
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		↘		-1	
Laminat, Vinyl, Parkett, Natursteinboden		→		0	
Sanitärausstattung (Hauptbad)					
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 gefließer Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)			
Küchenraum					
„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	
Einfacher Bodenbelag in der Küche (z.B. PVC, Linoleum)		↘		-2	

		Übertrag:	
		Punkte	
		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗
Sonstige Merkmale			
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / im Tiefparterre	↘	-6	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-3	
Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster ¹⁾	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss / auf Straßenebene ²⁾	↘	-1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Aufzug (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	1	
zweites Badezimmer / Gästebad oder Gäste-WC vorhanden	↗	2	
Stufenlos erreichbarer Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	↗	3	
Maisonette-/Galeriewohnung, Penthousewohnung ³⁾ oder komplettes Haus (freistehend / Reihenhaus)	↗	5	
Sanierungen / Modernisierungen			
Sanitärausstattung wurde 2015 oder später modernisiert ⁴⁾	↗	4	
Fußboden wurde 2019 oder später modernisiert ⁵⁾	↗	2	
Heizungsanlage wurde 2015 oder später modernisiert ⁴⁾	↗	2	
Nachträglicher Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzbeschichtung ¹⁾ für Wohnungen mit Baujahren bis 1997 ⁶⁾	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2015 oder später modernisiert ⁴⁾	↗	1	
Nachträgliche energetische Sanierung von Dach oder Fassade seit 1997 ⁶⁾	↗	4	
Lärmbelastung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe und Veranstaltungen)			
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	
Wohngebiet (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	↗	3	
Zone C Rheinau, Oberwald, Gebiet Bittler, Gebiet Biblis / Stettiner Str., Georgenvorstadt, Innenstadtkern, Gebiet Bahnhofstr. / Bismarckstr., Gebiet Alte Bahnhofstr. / Baumeisterstr., Beinle, Ludwigvorstadt, Leopoldfeste, Augustavorstadt, Münchfeld Siedlung	↗	6	
Zone D Baldenau, Friedrichfeste, Röttererberg, Zay / Schlosspark	↗	9	
Zone X Mietspiegel ist nicht anwendbar (kein oder zum Stand August 2024 noch nicht besiedeltes Wohngebiet)	—	X	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

- 1) Einfachverglasung wurde bis etwa 1976 verbaut. Verbund- und Kastenfenster sind Fenster im Altbau bestehend aus zwei Scheiben. Die Scheiben befinden sich beim Verbundfenster in einem aufklappbaren Rahmen, beim Kastenfenster in zwei Rahmen. Fenster mit Wärmeschutzbeschichtung wurden seit Mitte der 1990er verbaut: auf einer der Scheiben des Fensters ist eine Wärmeschutzschicht aufgedampft. Hält man eine Lichtquelle vor das Fenster, ist eine der Reflexionen anders gefärbt (violett) als die übrigen.
- 2) Merkmal kann nur bei Wohnungen in Gebäuden mit mindestens zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) berücksichtigt werden.
- 3) Eine Maisonette- oder Galeriewohnung erstreckt sich über mehrere Etagen und beinhaltet meist das oberste Geschoss und den Dachstuhl, die über eine Treppe miteinander verbunden sind. Eine Penthousewohnung ist eine auf das Dach eines Hauses aufgesetzte, freistehende Wohnung und verfügt über eine große, oft umlaufende Dachterrasse.
- 4) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2014 möglich.
- 5) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2018 möglich.
- 6) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

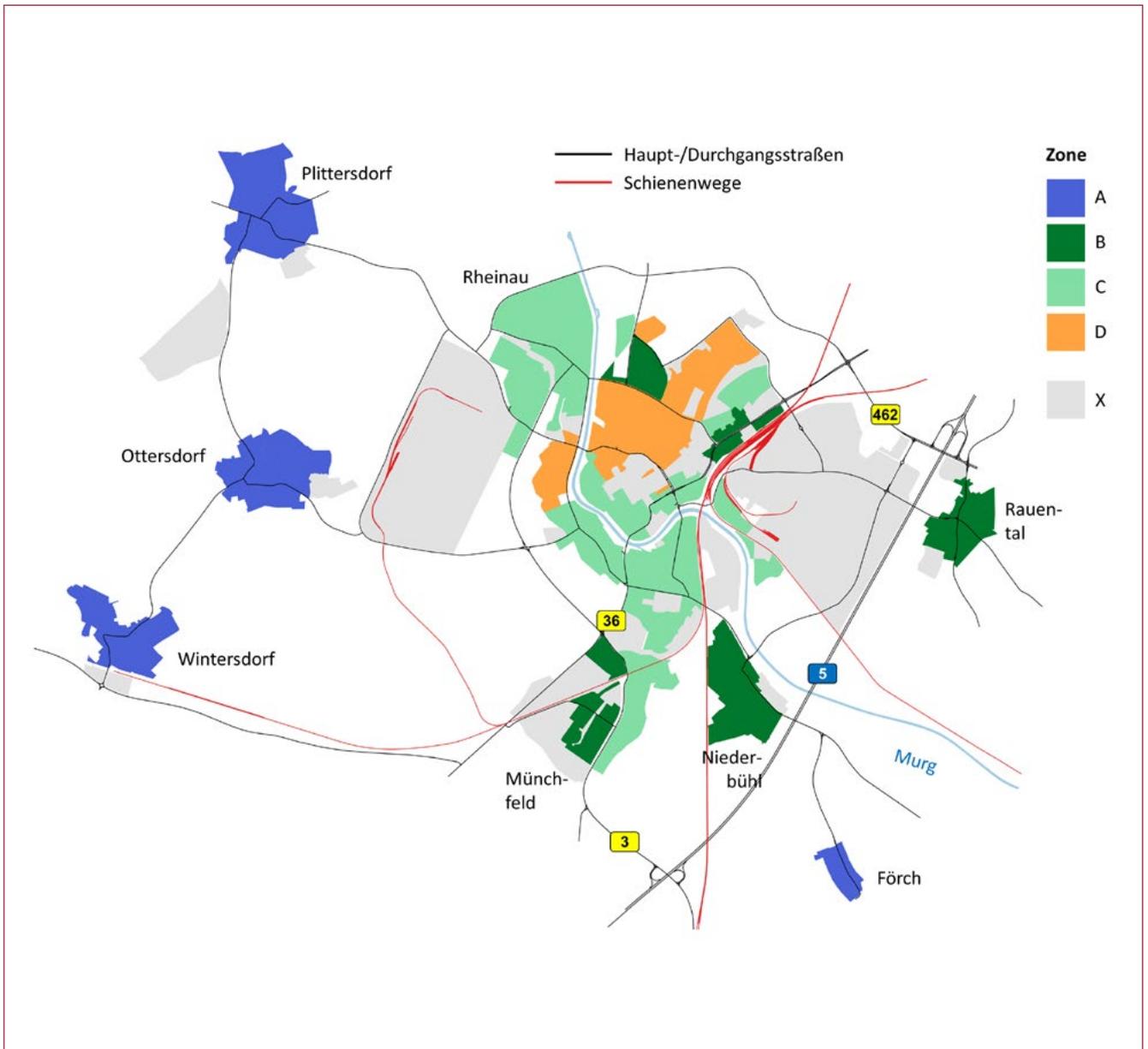
Gebietsabgrenzung

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). Vermietende müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mietenden 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 Vermietende 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 Vermietende und die Weitergabe an Mietende. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter 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 Mietenden 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 zurückliegt.

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 Vermietende ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzen und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

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

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 01.01.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. 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 ist, 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
A		
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	alle Nr.	C
Am Altrhein	alle Nr.	A
Am Bach	alle Nr.	B
Am Bahndamm	alle Nr.	A
Am Bannwasser	alle Nr.	A
Am Brennerle	alle Nr.	C
Am Fließweg	alle Nr.	X
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 Kieswerk	alle Nr.	X
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 Schäfferrain	Nr. 1 bis 3/1	B
Am Schäfferrain	Nr. 4	X
Am Schloss Favorite	alle Nr.	X
Am Schlossplatz	Nr. 1 bis 1/7	C
Am Schlossplatz	Nr. 2	D
Am Schlossplatz	Nr. 3 bis 3/3	C
Am Schlossplatz	Nr. 4 bis 8	D
Am Schlossplatz	Nr. 9 bis 11	X
Am Spielplatz	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Am Steinrössel	alle Nr.	B
Am Vogelsand	Nr. 1 bis 17	B
Am Vogelsand	Nr. 50	X
Am Wassum	alle Nr.	A
Am Weiher	alle Nr.	X
Am Zubringer	alle Nr.	X
Amand-Goegg-Str.	alle Nr.	C
Amselweg	alle Nr.	C
An der Bastion	alle Nr.	C
An der Korngasse	alle Nr.	B
An der Ludwigfeste	Nr. 1 bis 2	C
An der Ludwigfeste	Nr. 11 bis 50	D
An der Untereich	alle Nr.	A
Asternweg	alle Nr.	D
Augustastr.	alle Nr.	C
B		
Badener Str.	Nr. 9/1 bis 9/2	X
Badener Str.	Nr. 12 bis 20	B
Badstr.	Nr. 1/A	X
Badstr.	Nr. 3 bis 4	C
Bahnhofstr.	Nr. 1 bis 50/B	C
Bahnhofstr.	Nr. 56	X
Baldenaustr.	alle Nr.	D
Bammertstr.	alle Nr.	A
Bannwaldstr.	Nr. 2 bis 30	A
Bannwaldstr.	Nr. 32	X
Barschweg	alle Nr.	A
Bastgartenstr.	alle Nr.	A
Baulandstr.	Nr. 1 bis 4	B
Baulandstr.	Nr. 5 bis 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 6	D
Berliner Ring	Nr. 7	X
Berliner Ring	Nr. 8 bis 20	D
Berliner Ring	Nr. 22 bis 32	C
Berliner Ring	Nr. 44 bis 44/1	X
Bernsteinweg	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Bertholdstr.	alle Nr.	C
Beuthener Str.	alle Nr.	C
Biblisweg	Nr. 4 bis 5	C
Biblisweg	Nr. 6	B
Biblisweg	Nr. 7 bis 16	C
Bienenweg	alle Nr.	B
Binsenstr.	alle Nr.	A
Birkenhof	alle Nr.	X
Birkenweg	alle Nr.	C
Bischweierer Str.	Nr. 1 bis 7	B
Bischweierer Str.	Nr. 8	X
Bischweierer Str.	Nr. 9 bis 11	B
Bismarckstr.	alle Nr.	C
Bittlerweg	Nr. 2 bis 6	C
Bittlerweg	Nr. 7 bis 7/2	X
Bittlerweg	Nr. 8 bis 10	C
Bittlerweg	Nr. 13	X
Bleichstr.	alle Nr.	C
Blumenstr.	alle Nr.	A
Blütenstr.	alle Nr.	A
Bollmannshausener Weg	alle Nr.	A
Brahmsweg	alle Nr.	D
Breitholzer-Hof-Weg	alle Nr.	A
Breslauer Str.	alle Nr.	C
Brückenstr.	alle Nr.	C
Brucknerstr.	Nr. 1	D
Brucknerstr.	Nr. 1/1	X
Brucknerstr.	Nr. 3 bis 28	D
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 39/1	C
Brufertstr.	Nr. 41	X
Brunnenstr.	alle Nr.	B
Brünnleweg	alle Nr.	A
Buchenstr.	alle Nr.	C
Bühlstr.	alle Nr.	A
Bussardweg	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
C		
Carl-Benz-Str.	alle Nr.	C
Carl-Fr.-Goerdeler-Str.	alle Nr.	C
Carl-Friedrich-Str.	alle Nr.	C
Carl-Maria-von-Weber-Str.	alle Nr.	D
Carl-Schurz-Str.	alle Nr.	D
D		
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
Donastr.	alle Nr.	B
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.	C
E		
Ebersteinstr.	alle Nr.	B
Efeuweg	alle Nr.	C
Eibenweg	alle Nr.	C
Eichelbergstr.	alle Nr.	B
Eichelplanstr.	alle Nr.	B
Eichenstr.	alle Nr.	C
Eisenbahnstr.	Nr. 1 bis 1/1	A
Eisenbahnstr.	Nr. 2 bis 2/7	X
Eisenbahnstr.	Nr. 3	A
Eisenbahnstr.	Nr. 4	X
Eisenbahnstr.	Nr. 5	A
Elbestr.	alle Nr.	B
Elsternweg	alle Nr.	A
Emil-Nolde-Str.	alle Nr.	D
Engelstr.	Nr. 1 bis 13	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Engelstr.	Nr. 21 bis 35	D
Engelstr.	Nr. 39	X
Enno-Sander-Str.	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ernst-Elsenhans-Str.	alle Nr.	C
Ernst-von-Biedenfeld-Str.	alle Nr.	C
Eschenstr.	Nr. 2 bis 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
Eulenweg	alle Nr.	A
F		
Fährstr.	Nr. 1 bis 59	A
Fährstr.	Nr. 60	X
Fährstr.	Nr. 61 bis 61/1	A
Fährstr.	Nr. 62	X
Fährstr.	Nr. 63 bis 63/1	A
Fährstr.	Nr. 64	X
Fährstr.	Nr. 65 bis 67/1	A
Fährstr.	Nr. 71	X
Falkenweg	alle Nr.	A
Favoritestr.	alle Nr.	A
Federbachstr.	Nr. 1 bis 8	B
Federbachstr.	Nr. 9	X
Federbachstr.	Nr. 10 bis 28	B
Felchenstr.	alle Nr.	A
Ferdinand-Stieffell-Str.	alle Nr.	C
Fichtenweg	alle Nr.	C
Finkenstr.	Nr. 1 bis 7	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.	D
Forellenstr.	alle Nr.	A
Forlenweg	alle Nr.	C
Frankenheimer Weg	alle Nr.	A
Franz-Abt-Str.	alle Nr.	D
Franz-Hennegriff-Str.	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Franz-Holtz-Weg	alle Nr.	C
Franz-Philipp-Str.	alle Nr.	D
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	A
Friedhofstr.	Nr. 25	X
Friedhofstr.	Nr. 26	A
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 1 bis 25	C
Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 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
G		
Gartenstr.	alle Nr.	D
Gärtnerstr.	alle Nr.	D
Georg-Bönning-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
Gewann Gründe	alle Nr.	X
Girrlenweg	alle Nr.	A
Gladiolenweg	alle Nr.	D
Gleiwitzer Str.	alle Nr.	C
Gluckstr.	alle Nr.	D
Goethestr.	alle Nr.	D
Gottfried-Keller-Weg	alle Nr.	D
Graf-Galen-Str.	alle Nr.	C
Graf-Stauffenberg-Str.	alle Nr.	C
Graulfusweg	alle Nr.	A
Grenzstr.	Nr. 1	C
Grenzstr.	Nr. 2 bis 2/A	X
Grenzstr.	Nr. 3	C
Grenzstr.	Nr. 4	X
Grenzstr.	Nr. 5	C
Grenzstr.	Nr. 6 bis 6/A	X
Grenzstr.	Nr. 7 bis 25	C
Grünwaldstr.	alle Nr.	B
Gustav-Freytag-Str.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Gustav-N.-Tiedemann-Str.	alle Nr.	C
Gustav-von-Struve-Str.	alle Nr.	C
Gutenbergstr.	alle Nr.	C
H		
Händelstr.	alle Nr.	D
Hanfstr.	alle Nr.	A
Hanna-Nagel-Str.	alle Nr.	D
Hansjakobstr.	alle Nr.	B
Hans-Thoma-Str.	alle Nr.	B
Hardbergstr.	alle Nr.	X
Hauffstr.	alle Nr.	D
Hauptstr.	Nr. 6 bis 28	B
Hauptstr.	Nr. 28/1	X
Hauptstr.	Nr. 30 bis 88	B
Haydnstr.	alle Nr.	D
Hebelstr.	alle Nr.	B
Hechtstr.	alle Nr.	A
Heinrich-von-Kleist-Str.	alle Nr.	D
Herrenstr.	Nr. 1 bis 16/B	C
Herrenstr.	Nr. 20	X
Herrenstr.	Nr. 21 bis 25	D
Herrenstr.	Nr. 28	X
Herrenstr.	Nr. 39 bis 45	D
Hildastr.	alle Nr.	B
Hindenburgstr.	alle Nr.	D
Hirschbühlweg	alle Nr.	B
Hirschstr.	alle Nr.	A
Hirtenhausweg	alle Nr.	A
Hofwaldweg	alle Nr.	A
Höhenweg	alle Nr.	B
Hohlgasse	alle Nr.	B
Hohllohstr.	alle Nr.	X
Holunderweg	alle Nr.	B
Honsellstr.	alle Nr.	D
Hugo-Wolf-Weg	alle Nr.	D
Hurstweg	alle Nr.	C
I		
Illerstr.	alle Nr.	B
Im Beinle	alle Nr.	C
Im Gässl	alle Nr.	A
Im Muhrwinkel	alle Nr.	A
Im Rheinfeld	alle Nr.	X
Im See	alle Nr.	A
Im Seefeld	alle Nr.	X
Im Steingerüst	alle Nr.	X
Im Streibelgrund	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Im Teilergrund	alle Nr.	X
Im Wiesenfeld	alle Nr.	X
Im Wöhr	alle Nr.	X
In der Heizenau	alle Nr.	A
Industriestr.	Nr. 16/A bis 24	C
Industriestr.	Nr. 28/1 bis 40	X
Innstr.	alle Nr.	B
Inselstr.	alle Nr.	A
Isarstr.	alle Nr.	B
J		
Jahnallee	alle Nr.	C
Johann-P.-Schlageter-Str.	alle Nr.	B
Johann-Peter-Frank-Str.	alle Nr.	C
Johann-Sebast.-Bach-Str.	alle Nr.	D
Josef-Bechtold-Str.	alle Nr.	B
Josef-Kilmarx-Str.	alle Nr.	C
Josefstr.	alle Nr.	C
Joseph-Loreye-Str.	alle Nr.	B
Joseph-v.-Eichendorff-Weg	alle Nr.	C
Julius-Wertheimer-Str.	alle Nr.	C
Jupiterstr.	alle Nr.	B
K		
Kaiserstr.	Nr. 1/A bis 54/1	C
Kaiserstr.	Nr. 54/2	D
Kaiserstr.	Nr. 55 bis 58	C
Kaiserstr.	Nr. 58/1 bis 58/2	D
Kaiserstr.	Nr. 59 bis 83	C
Kanaldamm	alle Nr.	X
Kanalstr.	alle Nr.	C
Kapellenstr.	alle Nr.	C
Karl-Geiges-Str.	alle Nr.	C
Karl-Hubbuch-Str.	alle Nr.	D
Karl-Loewe-Str.	alle Nr.	D
Karlsruher Str.	alle Nr.	B
Karl-Stier-Str.	alle Nr.	B
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.	D
Kehler Str.	Nr. 1 bis 28	C
Kehler Str.	Nr. 35 bis 45/A	B
Kehler Str.	Nr. 48 bis 51	X
Kiefernstr.	alle Nr.	C
Kinkelstr.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
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.	D
Kreuzstr.	alle Nr.	A
L		
Lammstr.	alle Nr.	A
Landseestr.	alle Nr.	C
Lange Str.	alle Nr.	A
Langemarckstr.	alle Nr.	D
Lärchenweg	alle Nr.	A
Laurentiusstr.	alle Nr.	B
Lechstr.	alle Nr.	B
Leharweg	alle Nr.	D
Leopoldplatz	alle Nr.	C
Leopoldring	alle Nr.	C
Leopoldstr.	alle Nr.	C
Lessingstr.	alle Nr.	D
Lianenweg	alle Nr.	A
Liegnitzer Str.	alle Nr.	C
Lilienweg	alle Nr.	C
Lindenallee	Nr. 1 bis 28	A
Lindenallee	Nr. 30 bis 32	X
Lindenstr.	alle Nr.	C
Lisztstr.	alle Nr.	D
Lochfeldstr.	alle Nr.	X
Lorenz-Brentano-Str.	alle Nr.	C
Lorenz-Buchdunger-Str.	alle Nr.	B
Lortzingstr.	alle Nr.	D
Ludwig-Eisinger-Str.	alle Nr.	B
Ludwigring	alle Nr.	C
Ludwig-Sallinger-Weg	alle Nr.	C
Ludwigstr.	alle Nr.	C
Ludwig-Wilhelm-Str.	alle Nr.	D
Luisenstr.	alle Nr.	A
Lützowerstr.	alle Nr.	C
Lyzeumstr.	Nr. 1 bis 9	C
Lyzeumstr.	Nr. 11/1	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Lyzeumstr.	Nr. 15 bis 21	D
M		
Mahlbergstr.	alle Nr.	C
Mainstr.	alle Nr.	B
Markgrafenstr.	alle Nr.	C
Marsstr.	alle Nr.	B
Mathilde-Anneke-Str.	alle Nr.	C
Max-Eyth-Str.	alle Nr.	C
Maxstr.	alle Nr.	C
Melanchthonstr.	alle Nr.	C
Memelstr.	alle Nr.	C
Merkurstr.	alle Nr.	B
Michael-Ludwig-Rohrer-Str.	alle Nr.	C
Militärstr.	alle Nr.	C
Mirmelbergweg	alle Nr.	A
Moltkestr.	alle Nr.	C
Mozartstr.	alle Nr.	D
Muffenheimer Weg	alle Nr.	A
Mühlstr.	alle Nr.	B
Münchhackerstr.	alle Nr.	B
Münchfeldstr.	alle Nr.	C
Murgerstal	alle Nr.	X
Murgstr.	alle Nr.	C
Murgtalstr.	Nr. 1 bis 78	B
Murgtalstr.	Nr. 89	X
Museumstr.	alle Nr.	C
N		
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 1/C	B
Niederwaldstr.	Nr. 2 bis 2/2	X
Niederwaldstr.	Nr. 3	B
Niederwaldstr.	Nr. 4	X
Niederwaldstr.	Nr. 5 bis 13	B
Niederwiesen	alle Nr.	D
Nordstr.	alle Nr.	A
O		
Oberreutweg	alle Nr.	X
Oberwaldstr.	Nr. 1 bis 38	C
Oberwaldstr.	Nr. 42 bis 42/a	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
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 56	D
Ötigheimer Weg	Nr. 57	X
Ötigheimer Weg	Nr. 58 bis 60	D
Ötigheimer Weg	Nr. 61	X
Ötigheimer Weg	Nr. 62 bis 90	D
Ötigheimer Weg	Nr. 92	X
Ottersdorfer Str.	Nr. 1 bis 36	C
Ottersdorfer Str.	Nr. 55 bis 77	X
Otto-Dix-Str.	alle Nr.	D
Otto-Stegmüller-Weg	alle Nr.	A
Otto-von-Corvin-Str.	alle Nr.	C
P		
Panoramaweg	alle Nr.	C
Pappelweg	alle Nr.	C
Philipp-Trunk-Str.	alle Nr.	A
Platanenstr.	alle Nr.	C
Plittersdorfer Str.	Nr. 1/A	D
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
R		
Raiffeisenstr.	alle Nr.	A
Rappenstr.	alle Nr.	C
Rastatter Str.	alle Nr.	B
Rathausstr.	alle Nr.	C
Rauentaler Str.	Nr. 1	C
Rauentaler Str.	Nr. 3/1	X
Rauentaler Str.	Nr. 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 bis 14	C
Rauentaler Str.	Nr. 21 bis 61	X
Reiherweg	alle Nr.	A
Reinhold-Frank-Str.	alle Nr.	C
Rheinauer Kirchweg	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
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.	D
Richard-Wagner-Ring	Nr. 1	D
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 bis 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 bis 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	B
Riederhof	alle Nr.	X
Riedstr.	alle Nr.	A
Ringstr.	alle Nr.	B
Ritterstr.	alle Nr.	C
Rochus-Degen-Weg	alle Nr.	C
Rödereckring	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Rödernweg	alle Nr.	B
Röhrigstr.	alle Nr.	D
Roonstr.	alle Nr.	C
Rosenstr.	alle Nr.	D
Rossistr.	alle Nr.	C
Rötterbergstr.	alle Nr.	D
Ruhrstr.	alle Nr.	B
Rutenstr.	alle Nr.	A
S		
Sackgasse	alle Nr.	C
Salmstr.	alle Nr.	A
Sandbachstr.	alle Nr.	A
Sandweierer Str.	Nr. 1/1	X
Sandweierer Str.	Nr. 3 bis 5	B
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.	D
Schützenstr.	alle Nr.	A
Schwabengässchen	alle Nr.	C
Schwalbenrain	alle Nr.	X
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 bis 55/1	A
Seilergasse	alle Nr.	A
Sibyllenstr.	alle Nr.	D
Siemensstr.	alle Nr.	C
Silcherstr.	alle Nr.	D
Sonnenstr.	alle Nr.	B
Sophie-Scholl-Str.	alle Nr.	C
Spargelweg	alle Nr.	B
Spatzenweg	alle Nr.	C
Spessartstr.	alle Nr.	B
St.-Michael-Str.	alle Nr.	A
Stabhalterstr.	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Stadionstr.	Nr. 1 bis 1/E	B
Stadionstr.	Nr. 3	X
Stadionstr.	Nr. 3/1 bis 31	B
Steinmauerner Str.	alle Nr.	D
Steinmetzstr.	alle Nr.	C
Sternenstr.	Nr. 4 bis 17	C
Sternenstr.	Nr. 20	D
Sternfeldstr.	alle Nr.	B
Stettiner Str.	Nr. 1 bis 12	C
Stettiner Str.	Nr. 16	X
Stockäckerstr.	alle Nr.	A
Storchenweg	alle Nr.	A
Sudetenstr.	alle Nr.	C
Südring	Nr. 1 bis 12	C
Südring	Nr. 15	X
T		
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
U		
Uchtweg	alle Nr.	C
Ulmenstr.	alle Nr.	C
Unnenheimer Weg	alle Nr.	A
Ursula-Comlossi-Weg	alle Nr.	C
V		
Veilchenstr.	alle Nr.	D
Venusstr.	alle Nr.	B
Verdiweg	alle Nr.	D
Vierordtweg	alle Nr.	A
Vogesenstr.	alle Nr.	B
Von-Gayling-Str.	alle Nr.	B
W		
Waldstr.	alle Nr.	A
Wallstr.	alle Nr.	C
Wäschgasse	alle Nr.	B
Weichselstr.	alle Nr.	B
Weidenweg	alle Nr.	C
Weierstr.	alle Nr.	B
Welsweg	alle Nr.	A
Werbstr.	alle Nr.	B
Werderstr.	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Werkstr.	Nr. 1 bis 5	C
Werkstr.	Nr. 6/A bis 15	X
Weserstr.	alle Nr.	B
Westring	Nr. 1 bis 7	D
Westring	Nr. 17 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	X
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 14 bis 20	C
Wilhelm-Leuschner-Str.	alle Nr.	C
Wilhelmstr.	alle Nr.	A
Wilhelm-Weihrauch-Str.	alle Nr.	A
Woogseestr.	alle Nr.	X
Z		
Zanderstr.	alle Nr.	A
Zaystr.	Nr. 1 bis 64	D
Zaystr.	Nr. 65	B
Zaystr.	Nr. 66	D
Zaystr.	Nr. 67	B
Zaystr.	Nr. 68 bis 72/1	D
Zaystr.	Nr. 74 bis 86	B
Zaystr.	Nr. 120	X
Zedernstr.	alle Nr.	C
Zeisigweg	alle Nr.	C
Zelterweg	alle Nr.	D
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
Seiten 2 und 3: © Joachim Gerstner
Seite 4: © Stadt Rastatt
Seite 5: © Oliver Hurst
Seite 8: © alexmillos / shutterstock.com
Seite 10: © Gyorgy Barna / shutterstock.com

Gestaltung

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

Urheberrecht

Copyright © 2025 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.

