

Dokumentation zum Mietspiegel Rastatt 2025/2026



Mietspiegel Rastatt

2025/2026



www.rastatt.de

Verfasst von:
Ulrich Stein, freier Statistiker
Im Vogelsang 7
74348 Lauffen am Neckar

Inhalt

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten	3
Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung	3
Rahmensetzungen für die Mietspiegelaufstellung	3
Konzeption der Vermieterbefragung	4
Ermittlung von Vermieteradressen	4
Stichprobenziehung.....	6
Fragebogen / Onlineerhebung	6
Befragungsverlauf	6
Rücklauf	7
Datenerfassung & Plausibilisierung.....	7
Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten	7
Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete	8
Gewichtung der Daten	9
Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels.....	10
Auswertungsschritte	10
Fallzahlen.....	10
Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe	12
Mietrelationen.....	14
Kartierung der Wohnlage	14
Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Zone und Ausstattungsmerkmalen	17
Lärmbelastung durch Verkehr.....	21
Güte des Modells und Mietspiegelspannen.....	22
Anhang (Fragebogen, Ausfüllhinweise (für die postalische Befragung), Anschreiben, Erinnerungsschreiben)	24

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für Rastatt wurde von einer Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Experten der Stadtverwaltung Rastatt fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt vom Fachbereich Stadt- und Grünplanung in der Stadtverwaltung Rastatt. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ 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

Mit der Datenerhebung und -auswertung war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

Rahmensetzungen für die Mietspiegel aufstellung

Der Mietspiegel basiert auf einer Vermieterbefragung (Stichprobenbefragung) und ist mithilfe einer Regressionsrechnung aufgestellt worden („Regressionsmietspiegel“).

Die Rechenschritte bei der Aufstellung des Mietspiegels sind diese:

- (1) Im ersten Schritt werden „Basismieten“ errechnet. Dabei handelt es sich um das Mietniveau, das von der Wohnfläche und dem Baujahr einer Wohnung abhängig ist.
- (2) Im zweiten Schritt erfolgen die Kartierung der Wohnlage und die Bestimmung des mit der Wohnlage verbundenen Preiseffekts. Der Preiseffekt der Lage wird dabei interpretiert als die durch Fläche und Baujahr nicht erklärten Preisunterschiede von Wohnungen in unterschiedlichen Wohngebieten. Die Karte basiert wie bereits im Vorgängermietspiegel auf den Gebietsabgrenzungen der Bodenrichtwertkarte, die vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegeben wird.
- (3) Auch werden in dieser Stufe die preislichen Auswirkungen von Ausstattungsmerkmalen auf die Miethöhe bestimmt. Mithilfe der Ausstattungsmerkmale sollen die durch Fläche, Baujahr und Lage nicht erklärten Mietpreisunterschiede zwischen Wohnungen erklärt werden.
- (4) Die Ergebnisse aus den einzelnen Rechenschritten werden zuletzt zu einem Gesamtmodell zur Schätzung der Nettokaltmiete für eine Wohnung zusammengefasst.

Hinsichtlich der von Vermieterinnen/Vermietern gestellten Küchenausstattung wurde an der bisherigen Praxis festgehalten, dass die (nicht fest verbaute) Küchenausstattung als Möblierung anzusehen ist, also kein Bestandteil der Wohnung und damit auch für die Höhe der Netto-Kaltmiete nicht relevant ist. In den Fällen, in denen die Küchenmiete in der Mietzahlung enthalten ist, soll die Mietzahlung entsprechend bereinigt werden.

Konzeption der Vermieterbefragung

Wunsch / Vorgabe der Stadtverwaltung Rastatt war es, etwa 1000 mietspiegelrelevante Fälle bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigen zu können. Mietspiegelrelevant sind gemäß der Bestimmungen im BGB alle Fälle, bei denen das Mietverhältnis im freien Wohnungsmarkt eingegangen wurde (Mietwohnungen außerhalb von Heimen, die nicht sozial gefördert, keine Werkwohnungen oder Ferienwohnungen und Wohnungen, die nicht zu Sonderkonditionen vermietet sind) und ein Vertragsabschluss oder Anpassung der Kaltmiete in den letzten 6 Jahren vor der Datenerhebung erfolgt ist. Entsprechend §11 Mietspiegelverordnung sollte ein Mietspiegel auf mindestens 500 Fällen basieren oder 1% des relevanten Mietwohnungsbestands einer Stadt (falls sich gemäß diesem Kriterium eine Fallzahl von mehr als 500 ergeben sollte). Bei einem Mietwohnungsbestand von 13.500 Wohnungen (laut Zensus 2022) dürfte der freie Mietwohnungsmarkt in Rastatt etwa 11.400 Wohnungen umfassen, 1.000 mietspiegelrelevante Fälle in der Auswertung entsprächen somit etwa 8,8% der Mietwohnungen des freien Mietwohnungsmarktes.

Besonderheiten bei der Stichprobenziehung im Rahmen einer Vermieterbefragung sind, dass ein Vermietender

- mehrere Mietwohnungen an mehreren Adressen in Rastatt vermieten kann,
- er weltweit ansässig sein kann,
- er aus mehreren Privatpersonen / Haushalten (Ehepaare, Erbengemeinschaften) bestehen kann oder auch eine Institution (Unternehmen, Genossenschaft ...) ist.

Der zeitliche Aufwand für einen Vermieter/ eine Vermieterin kann unter Umständen groß werden, wenn er/sie für alle seine Wohnungen Angaben machen müsste. Deshalb wurden die kontaktierten Vermieter/-innen „nur“ um Angaben für eine Wohnung je Gebäudeadresse gebeten, an der sich eine oder mehrere ihrer Mietwohnungen im freien Wohnungsmarkt befinden. Vermietet ein Vermieter/eine Vermieterin beispielsweise an 3 Gebäudeadressen Wohnungen, wurden ihm/ihr 3 Passwörter für die Befragung zugesandt. Jedem Passwort war dabei eine Gebäudeadresse zugeordnet. Mit jedem Passwort konnten dann im Fragebogen Angaben für jeweils eine der Wohnungen an der Adresse gemacht werden.

Bei mehreren Wohnungen eines Vermieters / einer Vermieterin an einer Adresse, war die Auswahl der Wohnung ihm/ihr nicht freigestellt. Um die Zufallsauswahl der Wohnung zu wahren, sollten im Fragebogen Angaben zu der Wohnung gemacht werden, die von dem Mieter/der Mieterin bewohnt wird, der in einer nach dem Namen der Mieter / Mieterin alphabetisch sortierten Liste an erster Stelle steht. Der Namen des Mieters / der Mieterin stellt ein Auswahlkriterium dar, das weder mit dem Einzugsdatum noch dem Preis-Leistungs-Verhältnis für die Wohnung in Verbindung steht. Das Preisniveau im resultierenden Mietspiegel sollte von der Wohnungsauswahl durch den Vermieter/der Vermieterin nicht beeinflusst werden.

Ermittlung von Vermieteradressen

Für die Stichprobenziehung wurden Adressen der in Rastatt Vermietenden aus einem Adressbestand der Grundsteuerverwaltung abgeleitet. Die Verwendung dieser Daten wurde von der Stadt Rastatt datenschutzrechtlich geprüft. Die für die Stichprobenziehung notwendigen Vorarbeiten fanden vor Ort im Rathaus von Rastatt statt.

Als Merkmale für die Ermittlung der Vermieteradressen wurden verwendet:

- Steuerliches Buchungszeichen
- Adresse des Objekts / Gebäudes
- Objektzusatz (mit Beschreibungen zum Objekt, z.B. Nummer der Wohnung / der Garage)
- Grundstücksart (mit den Ausprägungen Einfamilienhaus; Zweifamilienhaus; Geschäftsgrundstück; Mietwohngrundstück; sonstiges bebautes Grundstück; überwiegend gewerblich genutzt; überwiegend privat genutzt; unbebautes Grundstück)
- Namen des / der Adressaten des Grundsteuerbescheids
- Adresse des / der Adressaten des Grundsteuerbescheids
- Zahl der Haushalte im Gebäude (im Rahmen einer Haushaltsgenerierung abgeschätzt)

Das letzte Merkmal, die Zahl der Haushalte im Gebäude, war für die Zuordnung einer Vermietereigenschaft nur in den Fällen wichtig, bei denen ein gesamtes Gebäude im Eigentum eines selbst im Gebäude wohnenden Eigentümers war und abgeschätzt werden musste, ob außer dem Haushalt des Eigentümers noch andere Haushalte in dem Gebäude wohnen, also Mieterhaushalte im Gebäude zu vermuten sind. Die Haushaltsgenerierung fand auf Basis von Einwohnerregisterdaten statt. Zu Haushalten zusammengefasst wurden (erwachsene) Bewohner eines Gebäudes gemäß einem gemeinsamen Nachnamen, dem Familienstand und einem (gemeinsamen) Einzugsdatum in das Gebäude.

Das Adressmaterial musste umfangreich bearbeitet werden:

- Zusammenfassung von mehreren Buchungszeichen an einer Objektadresse zu einem einheitlichen Buchungszeichen bei Namensgleichheit / Namensähnlichkeit des Adressaten des Bescheids an der Zustelladresse
- Aussortieren von Fällen, bei denen die Objektzusätze (das ist die nähere Beschreibung des Objekts) eine Wohnnutzung ausschließen
- Aussortieren ausländischer Zustelladressen (die Zustellung eines Fragebogens ins Ausland erschien aus organisatorischen Gründen nicht sinnvoll)
- Aussortieren von Objekten, die gewerblich genutzt werden

Die Vermietereigenschaft wurde dem Adressaten eines Steuerbescheids zugeordnet, wenn

- der Eigentümer nicht an der Objektadresse gemeldet ist / die Zustelladresse von der Objektadresse abweicht
- der Eigentümer zwar an der Objektadresse wohnt, aber die geschätzte Haushaltszahl an der Objektadresse die Zahl der an dieser Objektadresse wohnenden Personenverbände mit Grundsteuerzahlungen (=Zahl der im selbst genutzten Wohneigentum Wohnenden) übersteigt.

Es ließ sich auf diesem Wege für knapp 4.600 im Inland zu erreichende Personen / Personenverbände / Institutionen eine Vermietereigenschaft ableiten.

Stichprobenziehung

Die Stichprobenziehung wurde aus organisatorischen Gründen auf inländische Adressen beschränkt, um kurze Laufzeiten der Briefe zu erzielen. Da in 97% der Fälle Grundsteuerbescheide an inländische Adressen zugestellt werden, war durch diese Einschränkung die Zufallsauswahl der Vermieter/Vermieterinnen für die Befragung in keinem für die Mietspiegelaufstellung relevanten Maß beeinträchtigt.

Weiter wurde, wiederum aus organisatorischen Gründen, die Grundgesamtheit der Vermietenden vor der Stichprobenziehung in 2 Schichten aufgeteilt. Die erste Schicht bildeten institutionelle Vermieter. Diese Schicht umfasste 7 Vermieter eines größeren Wohnungsbestandes in Rastatt. Diese Vermieter erhielten auf dem Postweg / per E-Mail die Passwörter für die Teilnahme an der Befragung zugesendet. Es wurde so um Angaben für Wohnungen an insgesamt 272 Gebäudeadressen gebeten. Auch diese Vermieter wählten je Adresse eine Wohnung für die Befragung nach dem oben beschriebenen Verfahren aus.

Bei den sonstigen Fällen (zweite Schicht) wurde jedem Vermieter/jeder Vermieterin eine Zufallszahl zugeordnet, die Liste der Vermietenden nach der Zufallszahl sortiert und die ersten 2500 Fälle in der sortierten Liste für die Befragung ausgewählt. Diesen (potenziellen) Vermietern/-innen wurde per Post pro Gebäude mit vermutetem Mietwohnungsbestand eine Zugangsnummer für die Onlinebefragung zugeteilt. Auch diese Vermietenden wurden um die Auswahl einer Wohnung je Adresse gebeten. Auf diesem Wege wurde um Angaben für Wohnungen an insgesamt 2830 Adressen gebeten. Auf Wunsch wurde den Vermietern/-innen dieser Schicht auch ein Papierfragebogen zugesendet

Fragebogen / Onlineerhebung

Die an die Befragten auf Wunsch postalisch übersandten Materialien sind im Anhang zusammengefasst (Anschreiben, Fragebogen, Ausfüllhinweise). Hauptsächlich wurden die Daten aber online erhoben. Für die Online-Befragung wurde der Server genutzt, auf dem sich auch der Onlinerechner des Mietspiegels Rastatt befindet. Die Webadresse war: <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung>. Als Befragungssoftware wurde LimeSurvey eingesetzt.

Befragungsverlauf

Die Datenerhebung fand von Oktober 2024 bis Anfang 2025 statt:

- 04.10.2024: Versand der Informationsschreiben und der Zugangsnummern an 2.500 Personen (Anschreiben der Oberbürgermeisterin, Hinweisblatt für die Befragten).
- 31.10.2024: Versand der Erinnerungsschreiben.
- 05.01.2025: Eingang des letzten, in der Auswertung berücksichtigten Fragebogens

Rücklauf

Die Eckwerte zum Rücklauf sind in der Tabelle 1 zusammengestellt:

Tabelle 1: Versendete Anschreiben und Antworten

	Privat Vermietende	Institutionelle Vermieter
Angeschriebene	2500	7
Versendete Passwörter (=Gebäudeadressen)	2836	272
Nicht zustellbare Schreiben	-86	0
Erklärte Nichtteilnahmen	-21	0
Haushalt ist Eigentümer / wohnt mietfrei / vergünstigt angemietet / Werkswohnung / Heim	-295	0
Nicht-Reaktionen	-551	-2
Antwortende	1547	5
Genutzte Passwörter (=Fälle)	1891	201

Die Teilnahmebereitschaft unter den tatsächlich erreichten Vermietern/-innen im freien Markt kann auf im Minimum 74% geschätzt werden. Nimmt man (realistischerweise) an, dass unter den nicht-reagierenden Befragten tatsächlich etwa 20% keine Vermieter/-innen im freien Markt waren, so lag die Antwortbereitschaft der erreichten Vermieter/-innen im freien Markt bei etwa 78%.

Datenerfassung & Plausibilisierung

Etwa 6% der Antworten wurden auf Papierfragebögen gegeben, die restlichen Befragten nahmen online an der Befragung teil. Die Auskünfte der Befragten wurden plausibilisiert. Bei den meisten Plausibilisierungsschritten wurden kleinere Datenlücken gefüllt in wenigen Fällen auch im Kontext unstimmmige Angaben korrigiert. Insgesamt ist die Qualität der gegebenen Antworten als hoch anzusehen. Es gab mit einer Ausnahme keine Frage mit vielen fehlenden oder unplausiblen Antworten, was auch an den bei Online-Befragungen möglichen Plausibilisierungen schon während der Befragung liegt.

Ausnahme davon waren die Antworten auf die Frage 21 nach der Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter- und Mieterseite. Hier war in 83% der Fälle der Vermieteranteil nicht eingetragen (in 48% der Fälle wurde keine Antwort gegeben, in 20% der Fälle war noch keine Nebenkostenabrechnung erfolgt, in 15% der Fälle erfolgte nach Angaben der Befragten keine Aufteilung). Mithilfe der Antworten auf diese Frage sollte die energetische Qualität der Gebäude ermittelt werden, da die Kostenteilung abhängig von dieser Qualität ist, jedoch konnten die wenigen Antworten nicht sinnvoll ausgewertet werden.

Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten

Im Mietspiegel ausgewiesen wird als ortsübliche Vergleichsmiete die Nettokaltmiete für eine Wohnung. Das ist die rein für die Überlassung des Wohnraums gezahlte Miete. Diese Zahlung muss frei von Neben- und Betriebskostenbestandteilen oder Möblierungszuschlägen, Küchen- und Stellplatzmieten sein.

In Fällen, in denen die Zahlungen für Nebenkosten und die Stellplatzmiete zur Gänze oder teilweise mit der Kaltmietzahlung zusammen erfolgen und nicht von der Kaltmietzahlung getrennt werden können, erfolgten entsprechende Bereinigungen der im Fragebogen eingetragenen Mietzahlung. In der Miete enthaltene Stellplatzmieten wurden in 40 der mietspiegelrelevanten Fälle bereinigt (3,3% der Fälle) (zur Zahl der mietspiegelrelevanten Fälle s. Tabelle 4 auf S. 11). Nebenkostenbereinigungen erfolgten in 62 Fällen (5%). Für die Bereinigung der mit der Mietzahlung entgoltenen Stellplatzmieten wurden die Werte der Tabelle 2 verwendet. Diese Schätzgrößen zu den durchschnittlich in Rastatt zu zahlenden Stellplatzmieten ergaben sich aus einer Auswertung von 527 Fällen, in denen eine Angabe zur vereinbarten Stellplatzmiete gemacht wurde.

Tabelle 2: Für die Nebenkostenbereinigung festgelegte Beträge und Anteil der Fälle, in denen eine Bereinigung notwendig war

Posten	Kostenansatz
Fernsehen	11,85 € fix
Internet	11,85 € fix
Grundsteuer	0,23 € pro qm
Versicherungen	0,18 € pro qm
Pflege Außenanlage	0,15 € pro qm
Hausreinigung	0,19 € pro qm
Hausmeisterservice	0,24 € pro qm
Heizung, Warmwasser	2,34 € pro qm
Kaltwasser, Abwasser	0,26 € pro qm
Müllabfuhr	0,26 € pro qm
Aufzug	0,15 € pro qm
Allgemeinstrom	0,09 € pro qm
Stellplatzmiete*	Garage (44,21 € pro Stellplatz)
	Carport (40,96 € pro Stellplatz)
	Außenstellplatz (34,34 € pro Stellplatz)

*Die für die Bereinigung verwendeten Durchschnittsmieten für Autostellplätze stammen aus einer Auswertung der Angaben in der Mietspiegelbefragung

Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete

In der Kaltmiete enthaltene Küchenmieten für vom Vermieter/von der Vermieterin gestellte Küchenausstattung wurden von der Mietzahlung abgezogen. Dies betraf 349 (28%) der mietspiegelrelevanten Fälle. Dazu wurde von der Kaltmietzahlung der kalkulatorische Wert der Küchenausstattung abgezogen.

Im Schnitt wurde in den Fällen, in denen die Küchenausstattung nicht von der Mietzahlung getrennt abgerechnet wird, eine Küchenmiete von 40,67 Euro pro Monat zum Ansatz gebracht (der letztlich angesetzte Abschlag variierte mit der Zahl der gestellten Küchen-Ausstattungsgegenstände).

Die Abzüge der Nebenkosten, Stellplatzmieten und Küchenmieten von den Kaltmietzahlungen führten zu einem durchschnittlichen Abzug der in die Fragebögen eingetragenen Kaltmiete von 3%.

Gewichtung der Daten

Den Fällen wurden in einem ersten Gewichtungsschritt als Fallgewicht die Zahl der Wohnungen, die im jeweiligen Gebäude vom gleichen Vermieter/von der gleichen Vermieterin vermietet werden, zugeordnet. Die Gewichte wurden anschließend so justiert, dass sich eine Verteilung der Mietwohnungen auf die einzelnen Vermietertypen ergab, wie sie aus dem Zensus 2022 für Rastatt ableitbar sind. Dabei wurde aufgrund eines Verzeichnisses der sozial geförderten Wohnungen in Rastatt davon ausgegangen, dass 15% der von institutionellen Vermietern vermieteten Wohnungen nicht Teil des freien Marktes sind. In der Konsequenz wurden die Gewichte aus dem ersten Gewichtungsschritt (entsprechend der Wohnungszahl im Gebäude) der institutionellen Vermieter um 41% gesenkt, um im Auswertungsdatensatz einen Gesamtanteil von 24% an Wohnungen im freien Mietmarkt von Rastatt zu erzielen, die von institutionellen Vermietern vermietet werden.

Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels

Auswertungsschritte

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Nettokaltmieten aus Vertragsverhältnissen relevant, in denen das Mietverhältnis innerhalb eines Sechsjahreszeitraums vor der Datenerhebung (im Fall des Mietspiegels Rastatt seit dem August 2018) entweder neu eingegangen wurde oder die Nettokaltmiete in diesem angepasst wurde („mietspiegelrelevante Fälle“ gemäß §558 BGB). Dies trifft in Rastatt auf 87% der Fälle im freien Wohnungsmarkt zu (vgl. Tabelle 1). Die Häufigkeitsverteilung der Vertragsdauern der mietspiegelrelevanten Fälle kann aus Tabelle 3 entnommen werden.

Tabelle 3: Anteil der Fälle (=Wohnungen im freien Markt) nach dem Datum der letzten Anpassung der Nettokaltmiete / Abschluss des Mietvertrags

Miete vereinbart / letztmalig angepasst ...	Anteil
Vor mehr als 6 Jahren	16%
Vor 5 bis unter 6 Jahren	5%
Vor 4 bis unter 5 Jahren	5%
Vor 3 bis unter 4 Jahren	10%
Vor 2 bis unter 3 Jahren	11%
Vor 1 bis unter 2 Jahren	20%
Vor unter einem Jahr	34%
Insgesamt	100%

Die Auswertungsschritte waren wie oben bereits geschildert:

- (1) Entwicklung eines Regressionsmodells zur Ermittlung des Einflusses von Wohnfläche- und Baujahr auf die Nettokaltmiete (zur Ermittlung des „Basismietniveaus“) (Regressionsmodell 1).
- (2) Entwicklung einer Lagekarte / Ableitung von Mietspiegelzonen (Preisabstandsmessung zwischen Gebieten für gemäß Fläche und Baujahr vergleichbare Wohnungen).
- (3) Ermittlung der Preiszu- und -abschläge auf / vom Basismietniveau für preisrelevante Ausstattungsmerkmale und die Wohnlage (Regressionsmodell 2).

Fallzahlen

Insgesamt wurden 2092 Fragebögen zurückgesandt / Antworten erfasst. Davon wurden 864 Fälle grundsätzlich von der Auswertung ausgeschlossen. So lagen am Ende der Erhebung 1571 Auskünfte für Wohnungen im freien Markt vor, mit für die Auswertung grundsätzlich nötigen Angaben (unerlässlich war die Angabe einer Miethöhe und Wohnfläche). Das sind Angaben zu etwa 14% der Mietwohnungen im freien Markt. Mietspiegelrelevant waren 1228 Fälle.

Die Ausschlussgründe von Antworten aus der Auswertung sind in Tabelle 4 aufgeführt:

Tabelle 4: Gründe für den Ausschluss eines Falls aus der Auswertung

	Privat Vermietende	Institutionelle Vermieter
Genutzte Passwörter (=Fälle)	1891	201
Leerer Fragebogen	-22	0
Keine Mietwohnung im freien Markt	-410	-16
Keine Wohnung (Gewerberäume)	-6	0
Keine Miete oder Wohnfläche eingetragen	-67	0
Letzte Mietanpassung vor mehr als 6 Jahren	-274	-12
Möblierter Wohnraum ohne Angabe eines Möblierungszuschlags	-57	0
Zwischensumme	1055	173
Offensichtlich fehlerhafte Angabe zur Miethöhe	-5	0
Ausreißertest (Crubbs)	-63	-1
Mietspiegelrelevante Fälle	987	172
Mietspiegelrelevante Fälle mit Wohnflächen zwischen 35 und 159,9qm	950	170

Für die Analyse des Preiseinflusses von Wohnfläche und des Baujahrs wurden in 5 Fällen Ausreißerwerte manuell aus der Analyse entnommen, wenn offensichtliche Datenfehler vorlagen. Mithilfe eines Regressionsmodells, das die Fläche (kategorisiert), das Baujahr (kategorisiert), die Aktualität des Falls (letzte Änderung / Abschluss des Vertrags), den Vermietertyp (Privat Vermietende / Wohnungsunternehmen / Genossenschaften, staatliche oder kommunale Vermieter) berücksichtigte, wurde danach für jede Wohnung eine (im Schnitt zu erwartende) Quadratmetermiete ermittelt. Die tatsächliche Quadratmetermiete wurde dann durch die zu erwartende Quadratmetermiete geteilt. Diese Mietrelation wurde dann einem zweiseitigen Grubbs-Test mit Signifikanzniveau 5% unterzogen. Mithilfe dieses Tests lassen sich im Kontext der Miethöhenverteilung in Rastatt Ausreißerwerte erkennen. Quadratmetermieten, die mehr als 36,6% unter, bzw. 38% über der erwarteten Miete lagen, wurden als Ausreißerwerte eingestuft. Dies betraf 64 der Fälle, also 5,4% der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle insgesamt.

Die Ausreißerbereinigung hatte keine Auswirkung auf das durchschnittliche Mietspiegelniveau, es werden sowohl Fälle am unteren als auch am oberen Rand der Preisskala aus der Auswertung genommen. Die Ausreißerbereinigung dient dem Zweck, in einem späteren Rechenschritt (der Ausstattungs- und Lagebewertung) keine Fälle mit im Vergleich extremen Miethöhen in der Auswertung zu haben. Denn in diesem Rechenschritt wären durch zum Teil wenig Wohnungen mit einem bestimmten Merkmal Ausreißerwerte besonders kritisch und das Ergebnis verzerrend.

Aufgrund ihrer Seltenheit wurden für Wohnungen unter 35qm im späteren Mietspiegel keine ortsüblichen Vergleichsmieten veröffentlicht. In den Auswertungen wurden die Wohnungen unter 35qm zunächst aber berücksichtigt. Sehr großflächige Mietwohnungen (mit mehr als 160qm) wurden aus der Auswertung und der Veröffentlichung ausgeschlossen, weil sie im Mietmarkt selten sind und nach fachlicher Einschätzung in der Mietspiegelbeteiligung die Miethöhen für diese sehr häufig in Einfamilienhäusern liegenden Wohnungen stark durch im Mietspiegel nicht abbildbare Sondereinflüsse geprägt sind (z.B. stark abweichende Grundstücksflächen, seltene, nur in

großflächigen Wohnungen anzutreffende Merkmale und stark unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude innerhalb dieses Segments).

Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe

Im Regressionsmodell der ersten Stufe, mit dem die Preiseffekte der Fläche- und des Baujahrs auf die Miethöhe ermittelt werden sollte, ergaben sich folgende Modellparameter / Einflüsse auf die Miethöhe (Tabelle 5):

Tabelle 5: Modellparameter: Quadratmetermieten in Abhängigkeit von Baujahr und Fläche der Wohnung

Quelle	Wert (Euro je qm)	Standardfehler	t	Pr > |t|	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)
Achsenabschnitt	6,931	0,162	42,852	<0,0001	6,614	7,249
Fläche 25 bis 29qm	5,844	0,567	10,299	<0,0001	4,730	6,958
Fläche 30 bis 34qm	3,642	0,614	5,935	<0,0001	2,438	4,847
Fläche 35 bis 44qm	2,080	0,224	9,295	<0,0001	1,641	2,519
Fläche 45 bis 54qm	1,531	0,259	5,920	<0,0001	1,023	2,039
Fläche 55 bis 64qm	1,082	0,196	5,534	<0,0001	0,699	1,466
Fläche 65 bis 74qm	1,021	0,194	5,262	<0,0001	0,640	1,402
Fläche 75 bis 84qm	0,675	0,183	3,693	0,000	0,316	1,033
Fläche 85 bis 94qm	0,487	0,198	2,463	0,014	0,099	0,875
Fläche 95 bis 104qm	0,882	0,221	3,985	<0,0001	0,447	1,316
Fläche 105 bis 159qm	0,000					
Baujahre bis 1969	0,000					
Baujahre 1970 bis 1977	-0,345	0,141	-2,447	0,015	-0,621	-0,068
Baujahre 1978 bis 1985	0,043	0,191	0,225	0,822	-0,332	0,418
Baujahre 1986 bis 1993	-0,123	0,162	-0,758	0,449	-0,440	0,195
Baujahre 1994 bis 2001	0,505	0,181	2,784	0,005	0,149	0,860
Baujahre 2002 bis 2009	0,487	0,294	1,657	0,098	-0,090	1,065
Baujahre 2010 bis 2014	1,186	0,449	2,641	0,008	0,305	2,068
Baujahre 2015 bis 2019	1,901	0,184	10,318	<0,0001	1,539	2,263
Baujahre 2020 bis 2024	2,483	0,258	9,615	<0,0001	1,976	2,990

Der Baujahrskategorie „Baujahre bis 1969“ und der Flächenkategorie „105 bis 159qm“ wurde ein Preiseinfluss von 0 €/qm zugeordnet (Merkmale mit der niedrigsten Preiswirkung). In einer Regressionsrechnung darf sich keines der aufgenommenen Merkmale vollständig als Linearkombination aus den übrigen Merkmalen ableiten lassen. Wenn z.B. eine Wohnung nicht unter 104qm groß ist, muss sie zwingend 105qm oder größer sein. Das Merkmal „Wohnfläche 105 bis 159qm“ lässt sich also aus den sonstigen Merkmalen zur Wohnfläche ableiten.

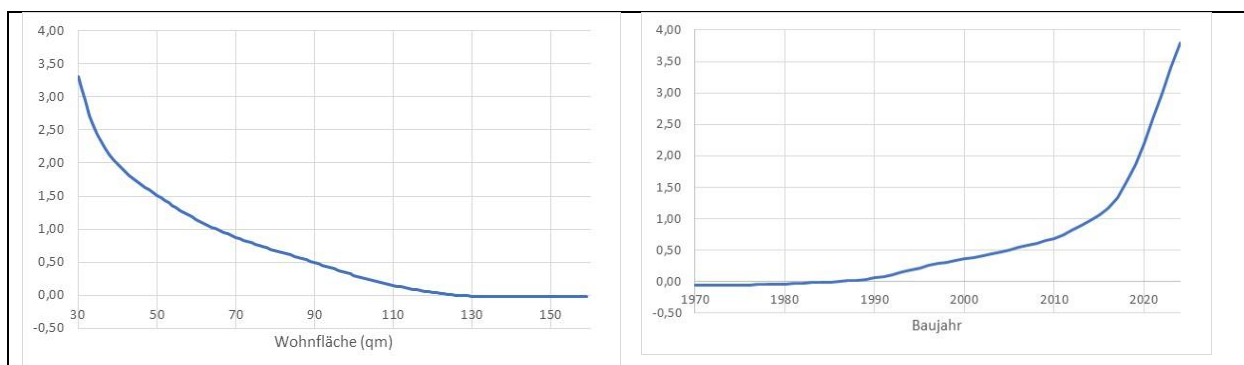
Die Häufigkeiten der im Regressionsmodell berücksichtigten Kategorien sind der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Relative Häufigkeiten von Wohnungsmerkmalen (privat oder von Wohnungsunternehmen vermietete Wohnungen)

Kategorie	Anteil Fälle
Fläche 25 bis 29qm	1%
Fläche 30 bis 34qm	5%
Fläche 35 bis 44qm	9%
Fläche 45 bis 54qm	15%
Fläche 55 bis 64qm	16%
Fläche 65 bis 74qm	22%
Fläche 75 bis 84qm	14%
Fläche 85 bis 94qm	9%
Fläche 95 bis 104qm	10%
Fläche 105 bis 159qm	1%
Baujahre bis 1969	40%
Baujahre 1970 bis 1977	16%
Baujahre 1978 bis 1985	8%
Baujahre 1986 bis 1993	11%
Baujahre 1994 bis 2001	9%
Baujahre 2002 bis 2009	3%
Baujahre 2010 bis 2014	1%
Baujahre 2015 bis 2019	8%
Baujahre 2020 bis 2024	4%

Um hinsichtlich der späteren Abgrenzungen von Flächen- oder Baujahrskategorien im Mietspiegel möglichst ungebunden zu sein, wurden die für die Regressionsrechnung gebildeten Kategorien aufgelöst und mittels Interpolationen (Bessel-Splinefunktionen) die Mietkostenverläufe verstetigt. Es ergaben sich diese Kurvenverläufe:

Grafik 1: Preiseinflüsse von Wohnfläche und Baujahr auf die Miethöhe je Quadratmeter



Mithilfe dieser Interpolationen waren Schätzungen der von Fläche und Baujahr abhängigen Basismiete für beliebige Flächen- und Baujahrskategorien möglich. Um eine erwartete Miete für eine Wohnung bestimmter Fläche und bestimmten Baujahrs zu ermitteln, müssen zum „Achsenabschnitt“ (6,93 Euro / qm, s. Tabelle 5) noch die Preiseinflüsse für Wohnfläche und Baujahr entsprechend der Grafik 1 hinzugerechnet werden.

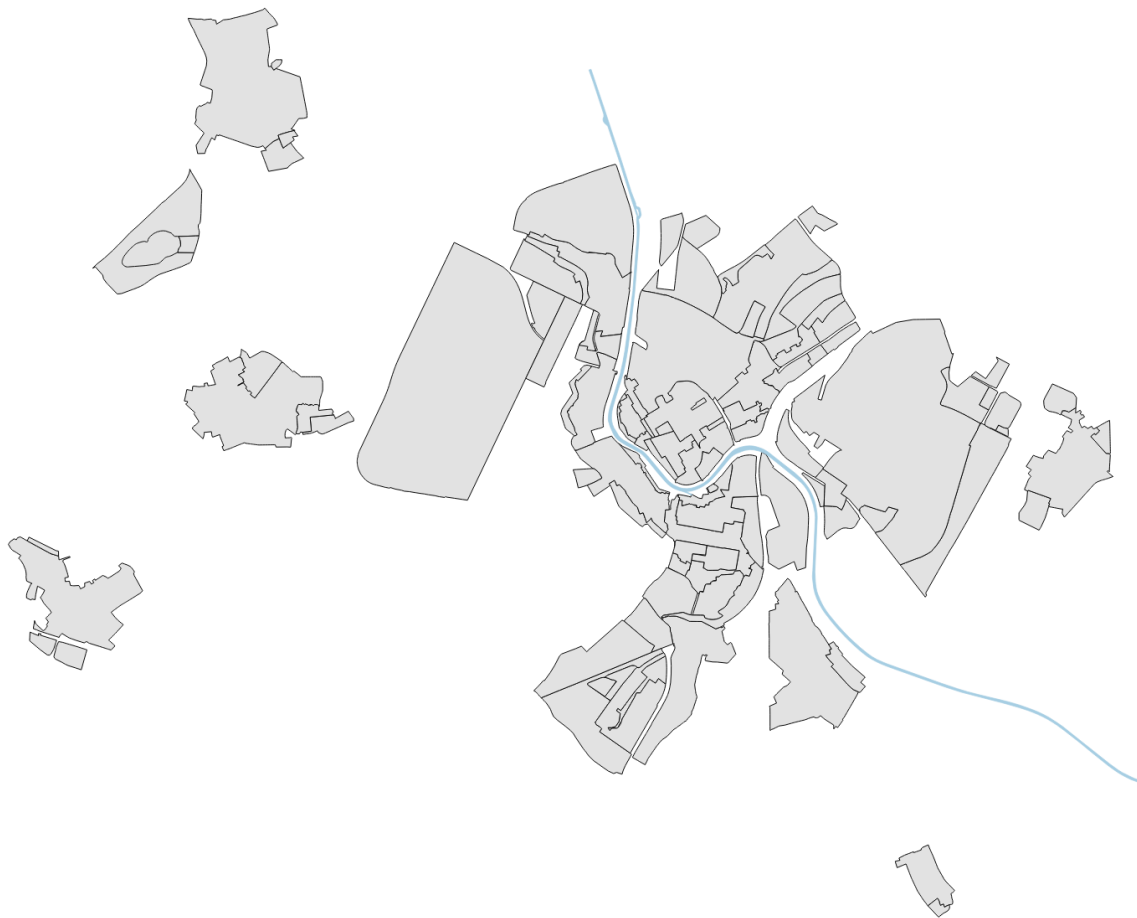
Mietrelationen

Für jeden mietspiegelrelevanten Fall wurde in den folgenden Auswertungen mithilfe der aus dem obigen Regressionsmodells abgeleiteten Erkenntnisse die erwartete Miethöhe berechnet. Anschließend wurde der Quotient aus tatsächlicher und erwarteter Miete, die „Mietrelation“, gebildet. Diese ist größer 1, wenn die tatsächliche Miete höher als die erwartete Miete ist; eine Mietrelation von 1,02 bedeutet, dass die tatsächliche Miete die erwartete um 2% übersteigt. Die Miete dieser Wohnung ist also unter Berücksichtigung ihrer Fläche und ihrem Baujahr über Erwartung hoch. Bei einer Mietrelation unter 1 liegt das tatsächliche Preisniveau unter der Erwartung. Im Fall einer Mietrelation von genau 1 entsprechen sich die tatsächliche Miete und die erwartete. Ziel der weiteren Auswertungen war, über- oder unterdurchschnittlich hohe Mieten durch Einflüsse der Wohnlage oder der Ausstattungsqualität einer Wohnung zu erklären.

Kartierung der Wohnlage

Die Art der Zonierung wurde (grundsätzlich) aus dem Vorgängermietspiegel übernommen. Ausgangspunkt für die Kartierung waren als die kleinsten unterschiedenen räumlichen Einheiten die vom Gutachterausschuss abgegrenzten Gebiete aus der Bodenrichtwertkarte Rastatts (s. Karte 1).

Karte 1: Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet von Rastatt (Stand 2024)

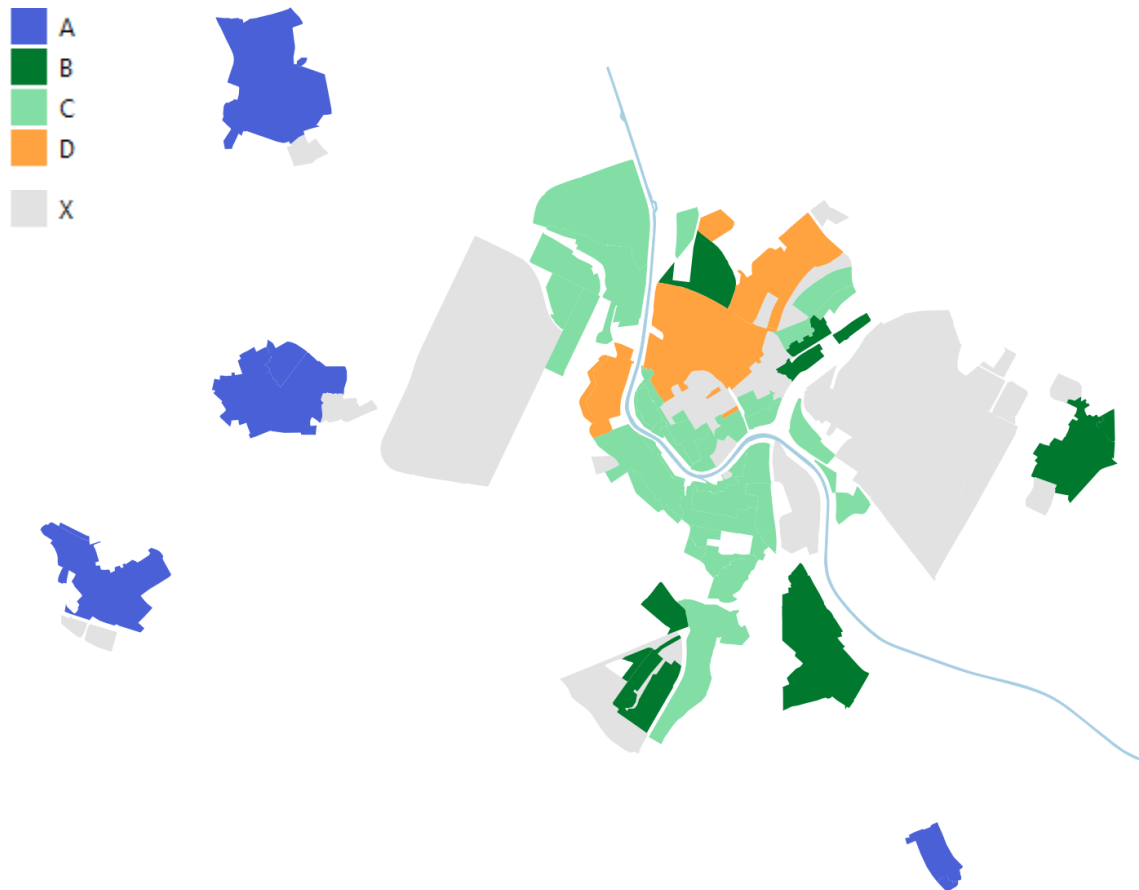


Die Gebietsabgrenzungen in einer Bodenrichtwertkarte erfolgen vor dem Hintergrund, dass innerhalb eines Gebietes beim Kauf eines Grundstücks jeweils ein vergleichbar hoher Grundstückspreis (pro qm) zu erwarten ist. Die resultierenden Gebiete sind so abgegrenzt, dass innerhalb des Gebiets von einer einheitlich guten Lagequalität auszugehen ist. Die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten, Infrastrukturausstattung, der Freizeit- und Erholungswert (also preiswirksame Lagemerkmale) werden innerhalb eines Bodenrichtwertgebiets somit nicht stark abweichen können. Markante Unterschiede in der Lagequalität der Grundstücke innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes werden dann vorwiegend durch die Verkehrsbelastung hervorgerufen, die sich lokal auswirken kann. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Bodenrichtwertgebiet von einer Durchgangsstraße geschnitten oder –häufiger anzutreffen- durch eine Durchgangsstraße begrenzt wird. Weil dadurch Unterschiede in der Lagequalität von Wohnungen des gleichen Bodenrichtwertgebiets hervorgerufen werden können, wurde die Verkehrsbelastung in der Befragung erfragt und bei der Mietspiegelaufstellung auch berücksichtigt.

Für die einzelnen Bodenrichtwertgebiete sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen keine Analysen des relativen Mietniveaus sinnvoll, da die Zufallseinflüsse bei solchen Auswertungen zu groß wären. Deshalb wurden im Rahmen der der Aufstellung der Vorgängermietspiegel in der Mietspiegelbeteiligung aus den Bodenrichtwertgebieten größere, in Nachbarschaft zueinander liegende Gebiete, "Grobzonen" zusammengefasst und diese Grobzonen wiederum dann entsprechend ihres Mietniveaus (Mittelwert der Mietrelationen) im Mietspiegel zu Zonen mit einem ähnlich hohen Mietniveau zusammengefasst.

Letztlich wurde also nur das Stadtgebiet von Rastatt für Mietspiegelzwecke zониert und die lagebedingten Preisunterschiede ermittelt. Bei der Zonenbildung angestrebt wird, dass es an den Zonengrenzen keine (zu) großen Preissprünge gibt.

Karte 2: Mietspiegelzonen im Mietspiegel



Die Angemessenheit der im Mietspiegel 2021/2022 erfolgten Gebietsabgrenzungen wurden für die Aufstellung des Mietspiegels 2024 in der Mietspiegelbeteiligung geprüft. Gegenüber dem Mietspiegel 2021/2022 wurde die ehemalige Zone E mit der Zone D vereinigt, da sich keine Preisunterschiede zwischen diesen Zonen (mehr) feststellen ließen.

Im späteren Mietspiegel wurden Zonen Punktwerte zugeteilt, mit denen der Preiseinfluss der Wohnlage berücksichtigt wird. Ein Punkt Unterschied entspricht einer Preisabweichung von einem Prozentpunkt der ansonsten gemäß Fläche, Baujahr und Ausstattung bestimmten Miethöhe. Allerdings wurden die Punktwerte so gewählt, dass der Zone A 0 Punkte zugeordnet sind und allen anderen Zonen positive Punktwerte. Dies führt dazu, dass es bei der Bepunktung lagebedingt keine "Abwertungen" im Mietspiegel gibt. In der Konsequenz wurden die Basismieten im Mietspiegel (nach Fläche und Baujahr unterschiedenen Mieten) auf das Preisniveau der Zone A "geeicht". Im Schnitt werden 6,2 Lagepunkte bei der Anwendung des Mietspiegels erzielt. D.h. die Basismieten müssten gedanklich um 6,2% angehoben werden, um auf das Niveau in „mittlerer“ Lage in Rastatt zu gelangen.

Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Zone und Ausstattungsmerkmalen

Nun wurde im zweiten Schritt die Preiswirkung von Ausstattungsmerkmalen und der Mietspiegelzone auf die Höhe der Mietrelation geschätzt. Für den Mietspiegel sollte das Punktesystem aktualisiert, aus dem bei Vorliegen des jeweiligen Ausstattungsmerkmals die prozentuale Abweichung von der Basismiete (gemäß Regressionsmodell 1) hervorgeht. Ein Punkt entspricht dabei einem Prozent Abweichung.

Bei diesem Auswertungsschritt wurde als preisklärendes Merkmal der Vermietertyp (Baugenossenschaft ja/nein) und die Vertragsdauer in das Modell aufgenommen. Dadurch war es einerseits möglich, die Preiswirkung der Merkmale unabhängig vom Vermietertyp und der Vertragsdauer zu messen. Wenn z.B. ein Merkmal weit überproportional in Wohnungen von Baugenossenschaften anzutreffen ist (z.B. PVC- oder Linoleumböden), sollte ein allgemein „mieterfreundliches“ Preissetzungsverhalten nicht zu einer starken Abwertung dieses Merkmals führen. Die Aufnahme der Vertragsdauer wiederum soll zu einer belastbareren Schätzung der Punktwerte der Mietspiegel im Zeitverlauf führen. V.a. bei Modernisierungen und anschließendem Neubezug wird die Miethöhe durch die Vertragsdauer beeinflusst, weshalb insbesondere der Preiseffekt von Modernisierungen verzerrt geschätzt würde, wenn die Vertragsdauer nicht als Einflussgröße kontrolliert würde.

Tabelle 7: Häufigkeiten von Fällen in der Stichprobe nach Ausstattungs- und Lagemerkmalen (mietspiegelrelevante Fälle)

Quelle	Häufigkeit des Merkmals
Wohnbaugenossenschaft	18%
Einzugsjahr	
Einzug vor 2011	19%
Einzug 2011 bis 2012	5%
Einzug 2013 bis 2014	6%
Einzug 2015 bis 2016	4%
Einzug 2017 bis 2018	8%
Einzug 2019 bis 2020	15%
Einzug 2021	9%
Einzug 2022 bis 2023	21%
Einzug 2024	11%
Zone	
ZONE A	5%
ZONE B	8%
ZONE C	62%
ZONE D	25%
ZONE X	0%
Lärmbelastung	
Lärm keine Belastung	71%
Lärm mittlere Belastung	22%
Lärm starke / sehr starke Belastung	7%
Sanitärausstattung	
Sanitär einfach	11%
Sanitär Standard	79%
Sanitär gehoben	10%

Fortsetzung Tabelle 7	
Bodenbelag im Wohnbereich	
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	6%
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	11%
Laminat, Vinyl, Parkett, Natursteinboden	83%
Heizung	
Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt	3%
Zentralheizung (Gas, Öl, Fernwärme, Holz, Pellets), Etagenheizung, Infrarotheizung	97%
Sonstige Ausstattungsmerkmale:	
offene Küche	15%
Kochnische	2%
Einfacher Bodenbelag in der Küche (z.B. PVC, Linoleum)	11%
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Tiefparterre / Souterrain)	0%
Wohnung liegt im Erdgeschoss	21%
kein Balkon	21%
Leitungen (Strom, Heizung, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	3%
Stufenlos erreichbarer Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	27%
Aufzug (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	17%
Waschküche im Gebäude	52%
zweites Badezimmer oder Gäste-WC	1%
Einfache Verglasung	2%
Isolierverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung (zweifach verglast - verbaut seit 1977)	40%
Maisonette / Penthouse / Einfamilienhaus	4%
Sanierungen:	
Fenster mit Wärmeschutzbeschichtung (Baujahre vor 1997)	43%
Sanitärausstattung wurde 2014 oder später modernisiert	24%
Fußboden wurde 2014 oder später modernisiert	31%
Heizungsanlage wurde 2014 oder später modernisiert	31%
Elektroleitungen wurden 2014 oder später modernisiert	25%
Nachträgliche energetische Sanierung von Dach oder Fassade seit 1997	36%

Die in der Regressionsrechnung und Mietspiegelbeteiligung diskutierten Wohnungsmerkmale sind in Tabelle 7 aufgeführt. Die sonstigen in der Befragung erfragten Merkmale waren entweder so selten, dass sie für die Verwendung im Mietspiegel nicht in Frage kamen, oder ließen in Voranalysen keine Preiswirksamkeit erkennen. In Voranalysen wurde auch festgestellt, welche Merkmale (z.B. Bodenbeläge) zusammengefasst werden sollten, weil sich eine Preiswirksamkeit in ähnlicher Stärke erwarten lässt.

Für das nun aufzustellende Modell wurden die Mietrelationen herangezogen. Die Modellparameter sind in der Tabelle 8 aufgelistet. Ebenso die Punktwerte, die in der Mietspiegelbeteiligungsrunde letztlich festgelegt wurden.

Tabelle 8: Modellparameter zur Erklärung des Preiseinflusses von Ausstattungsmerkmalen auf die Mietrelation

Quelle	Wert	Standard- fehler	t	Pr > |t|	Unter- grenze (95%)	Ober- grenze (95%)	Verein- barte Punkt- werte
Achsenabschnitt	1,007	0,016	64,753	<0,0001	0,977	1,038	.
Wohnbaugenossenschaft	-0,060	0,013	-4,687	<0,0001	-0,086	-0,035	.
Einzugsjahr							
Einzug vor 2011	-0,130	0,016	-8,024	<0,0001	-0,162	-0,098	.
Einzug 2011 bis 2012	-0,112	0,021	-5,354	<0,0001	-0,153	-0,071	.
Einzug 2013 bis 2014	-0,085	0,021	-4,057	<0,0001	-0,126	-0,044	.
Einzug 2015 bis 2016	-0,100	0,022	-4,467	<0,0001	-0,144	-0,056	.
Einzug 2017 bis 2018	-0,052	0,019	-2,830	0,005	-0,089	-0,016	.
Einzug 2019 bis 2020	-0,017	0,016	-1,062	0,288	-0,049	0,015	.
Einzug 2021	0,000	.	.	.	.	.	.
Einzug 2022 bis 2023	0,017	0,015	1,099	0,272	-0,013	0,047	.
Einzug 2024	0,082	0,017	4,841	<0,0001	0,049	0,115	.
Zone							
ZONE A	-0,076	0,019	-4,073	<0,0001	-0,113	-0,039	0
ZONE B	-0,051	0,015	-3,473	0,001	-0,079	-0,022	3
ZONE C (Referenz)	0,000	.	.	.	.	.	6
ZONE D	0,023	0,011	2,091	0,037	0,001	0,044	9
ZONE X	.	.	.	.	.	.	.
Lärmbelastung							
Lärm keine Belastung	0,000	.	.	.	.	.	.
Lärm mittlere Belastung	-0,036	0,010	-3,500	0,000	-0,056	-0,016	-3
Lärm starke / sehr starke Belastung	-0,042	0,017	-2,520	0,012	-0,075	-0,009	-6
Sanitärausstattung							
Sanitär einfach	-0,040	0,013	-3,050	0,002	-0,066	-0,014	-3
Sanitär Standard (Referenz)	0,000	.	.	.	.	.	0
Sanitär gehoben	0,045	0,015	3,089	0,002	0,016	0,073	4
Bodenbelag im Wohnbereich							
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	-0,032	0,018	-1,820	0,069	-0,067	0,003	-3
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	-0,014	0,013	1,100	0,272	-0,040	0,011	-1
Laminat, Vinyl, Parkett, Natursteinboden (Referenz)	0,000	.	.	.	.	.	0
Heizung							
Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt	-0,048	0,024	-1,971	0,049	-0,095	0,000	-5
Zentralheizung (Gas, Öl, Fernwärme, Holz, Pellets), Etagenheizung, Infrartheizung (Referenz)	0,000	.	.	.	.	.	0

Fortsetzung Tabelle 8							
Sonstige Ausstattungsmerkmale:							
offene Küche	0,026	0,012	2,201	0,028	0,003	0,050	3
Kochnische	-0,032	0,026	-1,213	0,225	-0,083	0,020	-4
Einfacher Bodenbelag in der Küche (z.B. PVC, Linoleum)	-0,032	0,014	-2,236	0,026	-0,060	-0,004	-2
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Tiefparterre / Souterrain)	-0,096	0,055	-1,752	0,080	-0,203	0,011	-6
Wohnung liegt im Erdgeschoss	-0,014	0,010	-1,495	0,135	-0,033	0,005	-1
kein Balkon	-0,036	0,011	-3,421	0,001	-0,057	-0,016	-3
Leitungen (Strom, Heizung, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	0,033	0,024	1,369	0,171	-0,014	0,079	Merkmal gestrichen
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	0,042	0,009	4,699	<0,0001	0,025	0,060	3
Aufzug (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	0,008	0,011	0,744	0,457	-0,014	0,030	1
Waschküche im Gebäude	0,018	0,008	2,240	0,025	0,002	0,034	1
zweites Badezimmer oder Gäste-WC	0,025	0,035	0,708	0,479	-0,044	0,094	2
Einfache Verglasung	-0,044	0,032	-1,379	0,168	-0,106	0,018	-3
Isolierverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung (zweifach verglast - verbaut seit 1977) (Referenz)	0,000	.	.	.	.	.	.
Maisonette / Penthouse / EFH	0,079	0,021	3,733	0,000	0,037	0,120	5
Sanierungen:							
Fenster mit Wärmeschutzbeschichtung (Baujahre vor 1997)	0,016	0,009	1,826	0,068	-0,001	0,034	2
Sanitärausstattung wurde 2014 oder später modernisiert	0,028	0,012	2,420	0,016	0,005	0,051	4
Fußboden wurde 2014 oder später* modernisiert	0,029	0,012	2,486	0,013	0,006	0,051	2
Heizungsanlage wurde 2014 oder später modernisiert	0,008	0,009	0,882	0,378	-0,009	0,025	2
Elektroleitungen wurden 2014 oder später modernisiert	0,003	0,012	0,229	0,819	-0,021	0,027	1
Nachträgliche energetische Sanierung von Dach oder Fassade seit 1997	0,025	0,009	2,860	0,004	0,008	0,043	4

*Per Beschluss in der Beteiligung wurde die Baujahresabschneidegrenze von 2014 auf 2019 erhöht. D.h., dass nur ab 2019 eingebaute Fußböden mit dem zugeordneten Punktaufschlag versehen werden können.

Über Merkmale, die sich als nicht stark signifikant (bei einem Signifikanzniveau von 10%) erwiesen, wurde in der Beteiligungsrunde jeweils Beschluss gefasst, ob aus fachlicher Sicht ein Punktwert zugeordnet werden soll. Die Höhe der Punkte (letzte Spalte) orientierte sich an der Höhe der Koeffizienten. Aufgrund fachlicher Einschätzungen und auch mit dem Ziel, die Kontinuität zum Vorgängermietspiegel zu wahren, weichen die Punktwerte unter Umständen von den Koeffizienten leicht ab, wobei die durch die Konfidenzintervalle vorgezeichneten Grenzen stets eingehalten wurden.

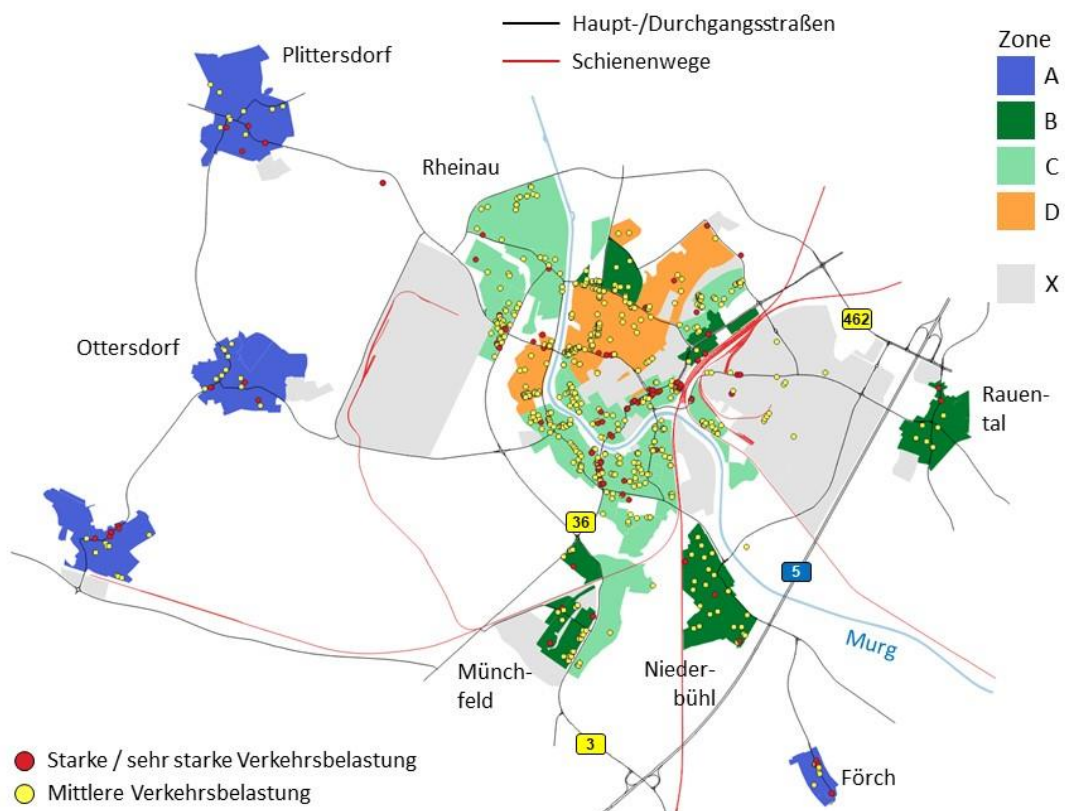
Lärmbelastung durch Verkehr

7% der Mietwohnungen in Rastatt befinden sich laut der befragten Vermieter/-innen in einer Lage mit starker oder sehr starker Lärmbelastung, 22% in einer Lage mit mittlerer (in der Mietspiegelveröffentlichung als „mäßig“ bezeichneten) Lärmbelastung. Die restlichen Mietwohnungen befinden sich in Lagen mit keiner oder nur geringen Lärmbelastung. Der Normalfall ist also, dass eine Wohnung in einem Gebiet ohne nennenswerte Verkehrsbelastung liegt.

Der Straßenzug, an der eine Wohnung liegt, ist ein Indiz für die Stärke der örtlichen Verkehrslärmbelastung. Allerdings kommt es im Einzelfall stark darauf an, ob die Wohnung zur oder von der Straße abgewandt liegt, wie stark die Wohnqualität beeinträchtigt sich der Verkehr individuell auswirkt. Der Mietspiegel kann diese Einzelfallbeurteilung den Mietparteien nicht vollständig abnehmen.

Zur Orientierung kann das Meinungsbild aus der Befragung trotzdem hilfreich sein. In der nachfolgenden Karte sind die Einschätzungen der Befragten zum Verkehrslärm als Punkte eingetragen. Gelbe Punkte stehen für eine mittlere (mäßige) Verkehrsbelastung, rote für eine starke/sehr starke Verkehrsbelastung.

Karte 3: Meinungsbild zum Verkehrslärm



In der Beteiligung wurde beschlossen, Straßen zu benennen, deren Verkehrsbelastung als Orientierungsmaßstab bei der Einordnung der örtlichen Verkehrsbelastung dienen können. Als stark lärmbelastete Straßen anzusehen sind beispielsweise die Favoritestraße in Förch, die B 36, An der Ludwigsfeste und Lützowerstraße. Eine mäßige Lärmbelastung weisen beispielsweise die Dreherstraße, Engelstraße, Josefstraße und Zaystraße auf.

Güte des Modells und Mietspiegelspannen

Die durchschnittlichen Abweichungen der tatsächlichen von den prognostizierten Miete sind in der Tabelle 9 für die Baujahrs- und Wohnflächenkategorien des Mietspiegels, die Mietspiegelzonen und Ausstattungskategorien zusammengefasst (wieder in Form als Mietrelationen).

Tabelle 9: Durchschnittliche Abweichungen der prognostizierten von der tatsächlichen Miethöhe nach Baujahrskategorien, Wohnflächenkategorien, Mietspiegelzonen und Ausstattungskategorien

Kategorie	Anteil Wohnungen	Durchschnittliche Abweichung (optimaler Wert: 1)*
Baujahrskategorie		
Baujahre bis 1969	53%	1,00
1970 bis 1977	14%	0,96
1978 bis 1985	6%	0,99
1986 bis 1993	9%	0,97
1994 bis 2001	6%	1,05
2002 bis 2009	2%	0,99
2010 bis 2014	1%	0,97
2015 bis 2019	6%	0,97
2020 bis 2024	3%	0,97
Flächenkategorie		
35 bis 44 qm	6%	0,96
45 bis 54 qm	11%	1,04
55 bis 64 qm	20%	1,00
65 bis 74 qm	18%	0,99
75 bis 84 qm	20%	0,98
85 bis 94 qm	13%	0,96
95 bis 104 qm	7%	1,01
105 bis 159 qm	7%	0,95
Mietspiegelzone		
Zone A	5%	1,01
Zone B	8%	0,99
Zone C	62%	1,00
Zone D	25%	0,97
Punkte für Ausstattungsmerkmale		
bis -6 Punkte	6%	1,00
-5 bis -3	8%	1,01
-2 bis 1	15%	0,98
1 bis 3	16%	0,99
4 bis 6	18%	0,98
7 bis 9	16%	0,99
10 bis 12	11%	0,98
13 und mehr	9%	1,03

*

Werte unter 1: Im Schnitt sind die vereinbarten Mieten niedriger als die gemäß Mietspiegelmodell erwarteten (Beispiel: 0,99 → tatsächlich vereinbarte Mieten sind 1% niedriger als geschätzt)

Werte über 1: Im Schnitt sind die tatsächlichen Mieten höher als die gemäß Mietspiegelmodell erwarteten (Beispiel: 1,01: → tatsächlich vereinbarte Mieten sind im Mittel 1% höher als geschätzt)

Durchschnittliche Mietrelationen unter 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt über den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell überschätzt also das tatsächliche Mietniveau der Fälle in der Stichprobe. Mietrelationen über 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt unter den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell unterschätzt also das tatsächliche Mietniveau der Fälle in der Stichprobe. Bei der Interpretation der Abweichungen sind die z.T. niedrigen Fallzahlen und auch die unterschiedlichen Anteile von Wohnungen der institutionellen Vermieter in den Kategorien zu berücksichtigen. Generell lassen sich im Mietspiegel in dieser bivariaten Betrachtung keine systematischen Verzerrungen der Preis-Prognosen des Mietspiegels erkennen.

Im Mittel beträgt im Stadtgebiet Rastatts das durchschnittliche Mietniveau 7,97 €/qm im August 2024 (nettokalt, mietspiegelrelevante Fälle mit Wohnflächen zwischen 35 und 159,9 qm).

Der Anteil der durch das Mietspiegelmodell erklärten Streuung der Mieten an der gesamten Streuung (Bestimmtheitsmaß, R^2) beträgt 41,2%.

Im Mietspiegel wurden auf Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung die Mietspiegelspannen auf plusminus 12% um den laut Mietspiegelmodell vorhergesagten Wert belassen. In dieser Spanne liegen 60% aller vereinbarten Mieten. 20% der vereinbarten Mieten liegen oberhalb dieser Spanne, 20% darunter.

Lauffen am Neckar, im März 2025

Ulrich Stei

Anhang (Fragebogen, Ausfüllhinweise (für die postalische Befragung), Anschreiben, Erinnerungsschreiben)

Mietspiegelbefragung



BAROCK
STADT
RASTATT
Stadt Rastatt
Marktplatz 1
76437 Rastatt

Bitte senden Sie uns Ihren Fragebogen / Ihre Fragebögen im beigefügten Briefumschlag unfrankiert (das Porto übernimmt die Stadt Rastatt) bis zum **31. August 2024** zurück.

Befragungsnummer / Zugangscode für die Onlinebefragung: #####

Die Befragungsnummer dient dazu, dem Fragebogen eine Mietspiegel-Lagezone zuordnen zu können. Sie können sich nach Eingabe des Passworts unter: <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/> auch online an der Befragung beteiligen. Die **Teilnahme** an der Befragung ist **Pflicht**.

Kontakt. Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:

Telefon: (07222) 972-4065 (werktags, zwischen 9 und 17 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

Bitte machen Sie in diesem Fragebogen Angaben für eine von Ihnen vermietete Wohnung an dieser Adresse:

Musterstr. 1

1. **Wie viele Mietwohnungen vermieten Sie aktuell an dieser Adresse im „freien“ Wohnungsmarkt (ohne leer stehende Wohnungen, nicht zu Sonderkonditionen überlassen, nicht sozial gefördert, keine Wohnung in einem Heim und keine Werkswohnung; siehe auch den → Hinweis 1 im Hinweisblatt)?**



→ **Haben Sie hier eine „0“ eingetragen?** Sie vermieten an dieser Adresse keine Wohnung im „freien“ Mietwohnungsmarkt. Füllen Sie bitte den Fragebogen nicht weiter aus. Senden Sie ihn uns aber trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück. →

→ **Haben Sie eine „1“ eingetragen?** Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen für Ihre einzige Mietwohnung im freien Markt an dieser Adresse.

→ **Falls Sie an dieser Adresse mehr als eine Wohnung im freien Wohnungsmarkt vermieten:** Bitte wählen Sie die Wohnung an der Adresse aus, bei der der Nachname des (Haupt-)Mieters in einer Liste Ihrer Mieter alphabetisch am weitesten vorne steht (siehe auch den → Hinweis 2 im Hinweisblatt).

2. **Wann ist der Mieterhaushalt eingezogen, der aktuell in der Wohnung wohnt? Bitte tragen Sie den Einzugsmonat und das Einzugsjahr ein**

Monat
Jahr

3. **Wann wurde die Kaltmiete zuletzt angepasst? Bitte tragen Sie den Monat und das Jahr ein, an dem die Kaltmiete zuletzt angepasst wurde (nicht gemeint sind reine Änderungen der Höhe der Betriebs-/Nebenkosten)**

Monat
Jahr






Es gab keine Anpassung seit dem Einzug

4. **Bitte tragen Sie die Wohnfläche der Wohnung ein (siehe zur Berechnung der Wohnfläche → Hinweis 3 im Hinweisblatt):**



m²

5. Bitte tragen Sie die monatlichen Zahlungen für die Wohnung im August 2024 ein:


- | | | | |
|---|---|----------------------|---|
| [1] (Kalt-)Miete / Grundmiete (Hilfe → Hinweis 4) |  | <input type="text"/> | € |
| [2] Monatliche Nebenkostenvorauszahlung |  | <input type="text"/> | € |
| [3] Miete für die Überlassung von Küchenausstattung |  | <input type="text"/> | € |
| [4] Miete für die zur Wohnung zugehörigen Stellplätze |  | <input type="text"/> | € |
| [5] Möblieringzuschlag |  | <input type="text"/> | € |

6. Werden sämtliche Neben- und Betriebskosten separat von der Mietzahlung abgerechnet?

ja (→ bitte weiter mit Frage 7)

nein, in dem Betrag zur Grundmiete (Frage 5, Posten [1]) sind auch Nebenkosten enthalten

Falls nein: Welche Kosten sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fernsehanschluss (Kabel, Satellit) | <input type="checkbox"/> Hausmeisterservice |
| <input type="checkbox"/> Internetanschluss / WLAN | <input type="checkbox"/> Heizung, Warmwasser |
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer | <input type="checkbox"/> (Kalt-)Wasser, Abwasser |
| <input type="checkbox"/> Versicherungen (Gebäudeversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherung) | <input type="checkbox"/> Müllabfuhr |
| <input type="checkbox"/> Pflege der Außenanlagen | <input type="checkbox"/> Aufzug |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigung | <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges  |

7. Werden Zuschläge für Stellplatz, Küchenmiete oder Möbliering separat von der Mietzahlung abgerechnet?

ja (→ bitte weiter mit Frage 8)

nein, in dem Betrag zur Grundmiete (Frage 5, Posten [1]) sind Zuschläge enthalten

Falls nein, welche Zuschläge sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte Zutreffendes ankreuzen.

- Stellplatzmiete
 Küchenmiete
 Möblieringzuschlag

Frage nicht relevant, es müssen keine derartigen Zuschläge bezahlt werden (→ bitte weiter mit Frage 8)

8. Handelt es sich bei der Wohnung um ein/ eine ...? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Etagenwohnung (alle Zimmer auf einer Etage, keine Dachschrägen) | <input type="checkbox"/> komplettes Haus (Einfamilienhaus/ Doppelhaushälfte/ Reihenhaus) |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen | <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung (Hilfe → Hinweis 5) |
| <input type="checkbox"/> Maisonette-/ Galeriewohnung (Hilfe → Hinweis 5) | <input type="checkbox"/> Loft-Wohnung (Hilfe → Hinweis 5) |

9. In welchem Geschoss befindet sich der Wohnungseingang? Im ... (Hilfe → Hinweis 6)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Souterrain/ Kellergeschoss | <input type="checkbox"/> 2. oder 3. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/ Tiefparterre | <input type="checkbox"/> 4. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> 1. Obergeschoss/ Hochparterre | <input type="checkbox"/> 5. Obergeschoss oder höher |

10. Hat das Gebäude 6 oder mehr oberirdische Geschosse (Erdgeschoss plus Obergeschosse und Dachgeschoss)?

- ja nein

11. Welche Räume mit Sanitärausstattung weist die Wohnung auf? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnung hat kein Badezimmer | <input type="checkbox"/> vom Hauptbad getrennte Toilette |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer/ Hauptbad | <input type="checkbox"/> Gästetoilette/ zweite Toilette |
| <input type="checkbox"/> Gästebad/ zweites Bad | <input type="checkbox"/> es gibt ausschließlich eine Außentoilette |

12. Welche Sanitärausstattung wird dem Mieterhaushalt von Ihnen gestellt (d.h. ist Ihr Eigentum und wurde nicht vom Mieterhaushalt eingebaut)? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Fenster (Tageslichtbad) |
| <input type="checkbox"/> Dusche | <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung / Abluft |
| <input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken, mehrere Einzelwaschbecken | <input type="checkbox"/> Spiegel |
| <input type="checkbox"/> ein einzelnes Waschbecken | <input type="checkbox"/> Badmöblierung (z.B. Spiegelschrank) |
| <input type="checkbox"/> Einhandmischer/ Mischbatterie | <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer |
| <input type="checkbox"/> Toilette | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> gefliest / hochwertiger Fußboden | <input type="checkbox"/> Urinal |
| <input type="checkbox"/> geflieste / hochwertige Wandbeläge im Nassbereich | <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken) |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |

es wird **keine** Sanitärausstattung gestellt (Selbsteinbau durch Mieter/Mieterin)

13. Welche Heizungsart wird dem Mieterhaushalt von Ihnen gestellt?

Bitte nur ein Kreuz für die vorwiegend genutzte Heizungsart.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung mit Gas, Öl | <input type="checkbox"/> Infrarot-Heizung |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung (Wärmepumpe) | <input type="checkbox"/> automatisch gesteuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung mit Holz, Pellets | <input type="checkbox"/> von Hand befeuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung mit Fernwärme | <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| <input type="checkbox"/> Elektrospeicheröfen | |
| <input type="checkbox"/> es wird keine Heizung gestellt | |

14. Welcher Bodenbelag ist im Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überwiegend von Ihnen als Vermieter verlegt worden (der Bodenbelag in Küche und Bad wird an anderer Stelle erfragt)? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Vinyl, Designboden (verlegt seit etwa 2005) |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (bis 2004 verlegt) | <input type="checkbox"/> Holzdielen im Altbau |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (ab 2005 verlegt) | <input type="checkbox"/> Parkett/ Echtholz |
| <input type="checkbox"/> Teppichboden | <input type="checkbox"/> Fliesen |
| <input type="checkbox"/> Kork | <input type="checkbox"/> Naturstein |
| <input type="checkbox"/> Laminat | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |

es wird **kein** Fußbodenbelag gestellt (Estrich, Selbsteinbau des überwiegenden Teils der Böden durch Mieter / Mieterin)

15. Welchen Küchenraum weist die Wohnung auf? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> offene Küche | <input type="checkbox"/> Essküche/ Küche mit Essbereich |
| <input type="checkbox"/> Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische) | <input type="checkbox"/> „normaler“, geschlossener Küchenraum |
| | <input type="checkbox"/> es gibt keinen gesonderten Kochbereich |

16. Welcher Bodenbelag ist in der Küche / im Kochbereich verlegt? Bitte nur ein Kreuz.

- | | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Fliesen / Naturstein | <input type="checkbox"/> Vinyl | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| <input type="checkbox"/> Parkett | <input type="checkbox"/> Linoleum | | |

17. Wird dem Mieterhaushalt die Küchenausstattung von Ihnen gestellt (d.h., die Ausstattung ist Ihr Eigentum)?

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nein, die Küchenausstattung ist Eigentum des Mieterhaushalts | <input type="checkbox"/> Ja, in Form einer Einbauküche | <input type="checkbox"/> Ja, in Form von Einzelelementen |
|---|--|--|
- (→ weiter mit Frage 18)

Falls ja, welche Küchenausstattung stellen Sie dem Mieterhaushalt? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Spüle | <input type="checkbox"/> Küchenschränke / Regale |
| <input type="checkbox"/> Herd/ Backofen | <input type="checkbox"/> Dunstabzug / Umlufthaube |
| <input type="checkbox"/> Kühlschrank | <input type="checkbox"/> Spülmaschine |
| <input type="checkbox"/> Gefrierfach / Gefrierschrank | <input type="checkbox"/> Mikrowelle |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ | |

18. Wie sind die Fenster überwiegend verglast? (Hilfe → Hinweis 7) Bitte nur ein Kreuz.

- seit 2010 verbaute Isolierverglasung mit Wärmeschutzbeschichtung
- von 1995 bis 2009 verbaute Isolierverglasung mit Wärmeschutzbeschichtung
- Isolierverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung (zweifach verglast - verbaut seit 1977)
- Verbund-/ Kastenfenster (Fenster im Altbau bestehend aus zwei Scheiben. Die Scheiben befinden sich beim Verbundfenster in einem aufklappbaren Rahmen, beim Kastenfenster in zwei Rahmen)
- Einfachverglasung (wurde bis etwa 1976 verbaut)
- weiß nicht

19. Welche sonstigen Ausstattungselemente oder Merkmale hat die Wohnung? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Balkon/ Loggia/ Terrasse | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Wohnbereich |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger (Tief-)Garagenstellplatz
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Warmwasser aus Solaranlage |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger Carport
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Wohnung ist komplett möbliert |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger Stellplatz (nicht überdacht)
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage |
| <input type="checkbox"/> stufenlos erreichbarer Abstellraum für Fahrräder | <input type="checkbox"/> Waschküche/Trockenraum im Gebäude |
| <input type="checkbox"/> Aufzug im Gebäude | <input type="checkbox"/> Gebäude ist denkmalgeschützt |
| | <input type="checkbox"/> Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz |
| | <input type="checkbox"/> Einbauschränk / -schränke in der Wohnung |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/> |

20. Wann sind die folgenden Komponenten der Wohnung / des Gebäudes (zum überwiegenden Teil) eingebaut oder modernisiert worden? (bitte je Zeile ein Kreuz)

	2015 bis 2024	2010 bis 2014	2005 bis 2009	vor 2005	dem Mieter nicht gestellt / Maßnahme nicht erfolgt
Sanitärausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küchenausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassadendämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Wie hoch war der Anteil an der CO₂-Abgabe, den Sie Sie als Vermieter / Vermieterin im Jahr 2023 im Rahmen der Abrechnung der Heizkosten übernommen haben? (Hilfe → Hinweis 8)

- 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 95%
- es ist noch keine Nebenkostenabrechnung erfolgt
- die CO₂-Abgabe wurde nicht aufgeteilt keine Angabe

22. Bitte geben Sie das Baujahr der Wohnung an (auch wenn Sie sich nicht ganz sicher sind): (Hilfe → Hinweis 9)

falls Sie das Baujahr nicht genau genug kennen:

In welche der folgenden Baujahresklassen fällt die Wohnung Ihrer Einschätzung nach am ehesten?

- Bis 1949 1950 bis 1964 1965 bis 1979 1980 bis 1989 1990 bis 1999
- 2000 bis 2009 2010 bis 2015 2016 bis 2020 2021 bis 2024

23. Wie beurteilen Sie die (regelmäßige) Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen)? Bitte nur ein Kreuz.

- keine Belastung leichte mittlere starke sehr starke Belastung

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihre Teilnahme an der Befragung!
Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag per Post zurück.

Ausfüllhinweise zur Mietspiegelbefragung



Hinweis 1 zu Frage 1 (Zahl der Mietwohnungen im freien Wohnungsmarkt)

Bitte prüfen Sie zunächst Ihren Wohnungsbestand darauf, ob es sich bei der jeweiligen Wohnung um eine im „freien Wohnungsmarkt“ vermietete Wohnung handelt. Denn der Mietspiegel wird später auch nur für die Wohnungen im „freien“ Wohnungsmarkt anwendbar sein. **Nicht** Teil des freien Wohnungsmarktes ist eine Wohnung,

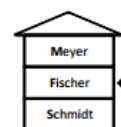
- die Sie zu Sonderkonditionen vergünstigt oder mietfrei z. B. an Verwandte oder Freunde überlassen,
- die sich in einem Wohnheim (z.B. Seniorenwohnheim, Studentenwohnheim) befindet,
- die sozial gefördert ist oder
- die in Verbindung mit einem Arbeitsverhältnis des Mieters mit Ihnen vermietet wird (z. B. eine Werkwohnung oder eine an eine Haushaltshilfe vermietete Wohnung).

Hinweis 2 zu Frage 1 (Auswahl einer Wohnung im Falle mehrerer Mietwohnungen im Gebäude)

Falls Sie an einer Adresse mehr als eine Wohnung im freien Wohnungsmarkt vermieten, bitten wir Sie, eine Wohnung an dieser Adresse für die Beantwortung des Fragebogens nach folgendem Vorgehen auszuwählen.

- Sortieren Sie an einer Adresse Ihre Mieterhaushalte alphabetisch nach dem Nachnamen des (Haupt-)Mieters
- Wählen Sie für die Befragung das Mietverhältnis aus, bei dem der Nachname des (Haupt-)Mieters in dieser Liste am weitesten vorne steht.

Dadurch wird die Zufallsauswahl der Wohnungen gewährleistet. Beispiel: An einer Adresse vermieten Sie Wohnungen an die Mieterhaushalte „Meyer“, „Fischer“ und „Schmidt“. Wählen Sie für die Beantwortung des Fragebogens das Mietverhältnis mit dem Mieterhaushalt „Fischer“ aus, weil „Fischer“ alphabetisch am weitesten vorne steht.



Hinweis 3 zu Frage 3 (Berechnung der Wohnfläche)

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Üblicherweise zu einem Viertel zur Wohnfläche addiert werden die Balkon-, Terrassen- und Dachgartenfläche. Die Flächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind zur Hälfte anrechenbar, sofern sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Nicht zur Wohnfläche zählen Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen. Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen.

Hinweis 4 zu Frage 5 (Kaltmiete / Warmmiete / Inklusivmiete)

Wenn möglich, tragen Sie bei der „Kalt-Mietzahlung“ in Frage 5, Posten [1], als Betrag die Nettokaltmiete für die Wohnung ein. Das ist die Mietzahlung ohne jegliche Nebenkosten oder Zuschläge für Stellplätze, Küchenausstattung oder Möblierung. Falls Ihnen die Nettokaltmiete nicht bekannt ist, kann an dieser Stelle aber auch eine Mietzahlung inklusive Nebenkosten, Stellplatz- oder Küchenmieten eingetragen werden. In diesem Fall ist es sehr wichtig, dass Sie in den Fragen 6 und 7 die Posten angeben, die mit dieser Zahlung zusätzlich abgedeckt sind.



Hinweis 5 zu Frage 8 (Wohnungstypen)

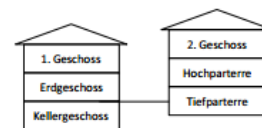
Eine Maisonette- oder Galeriewohnung erstreckt sich über mehrere Etagen und beinhaltet meist das oberste Geschoss und den Dachstuhl, die über eine Treppe miteinander verbunden sind.

Eine Penthousewohnung ist eine auf das Dach eines Hauses aufgesetzte, frei stehende Wohnung und verfügt über eine große, oft umlaufende Dachterrasse.

Loftwohnungen befinden sich in zu Wohnräumen umfunktionierten Lager- oder Industrieräumen. Sie weisen einen offenen Charakter und bestimmte Gestaltungselemente (z.B. Sichtbeton, unverputztes Mauerwerk, offen verlegte Leitungen) auf.

Hinweis 6 zu Frage 9 (Geschoss des Wohnungseingangs)

In den Antwortkategorien sind Wohnungen mit Eingängen im Erdgeschoss und Tiefparterre zusammen gefasst. Ebenso die Wohnungen im 1. Geschoss und Hochparterre. Bei einer Tiefparterre-Wohnung befindet sich der Fußboden ein halbes Geschoss unter der Erdoberfläche. Bei einer Hochparterre-Wohnung ein halbes Geschoss über der Erdoberfläche.



Hinweis 7 zu Frage 18 (Fenster)

Eine vor das Fenster gehaltene Lichtquelle führt bei einer Zweifachverglasung zu 4 Spiegelungen der Lichtquelle (2 Reflexionspaaren) und bei einer Dreifachverglasung zu 6 Spiegelungen (3 Reflexionspaaren).

Im Falle von Wärmeschutzfenstern ist eine der Spiegelungen aufgrund der auf die Scheibe aufgetragenen Wärmeschutzschicht anders gefärbt (violett) als die übrigen.

Hinweis 8 zu Frage 21 (CO₂-Abgabe)

Seit dem Januar 2023 wird die CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern in der Heizkostenabrechnung aufgeteilt. Es gibt 10 Stufen für den Verteilungsschlüssel (von denen hier eine angekreuzt werden soll).

Die Aufteilung erfolgt gemäß des jährlichen, für Heizzwecke erfolgten Ausstoßes an CO₂ bezogen auf die Wohnfläche. Ein besserer energetischer Zustand eines Gebäudes bewirkt einen niedrigeren CO₂-Ausstoß. Je geringer dieser ist, in desto kleinerem Umfang muss der Vermieter in der Heizkostenabrechnung die CO₂-Abgabe übernehmen.

Die Frage zielt darauf, für den Mietspiegel einen vergleichbaren Maßstab für die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhalten. Dadurch können im Mietspiegel z.B. erfolgte energetische Sanierungen besser als bisher gewürdigt werden.

Hinweis 9 zu Frage 22 (Baujahr)

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn die Wohnung nachträglich in ein bestehendes Gebäude eingebaut oder an ein Gebäude angebaut wurde, gilt ebenfalls als Baujahr das Jahr der Bezugsfertigkeit. Für die Aufstellung des Mietspiegels werden die einzelnen Baujahre der Wohnungen später zu Baujahresabschnitten zusammengefasst. Wenn Sie das Baujahr nicht ganz genau kennen sollten, ist deshalb die Nennung der (wahrscheinlichsten) Baujahresklasse sehr wichtig.





DIE OBERBÜRGERMEISTERIN DER STADT RASTATT

Stadt Rastatt - Marktplatz 1 - 76437 Rastatt

0008

Max Musterfrau
Musterstr. 1

76437 Rastatt

Im Oktober 2024

Befragung zum Rastatter Mietspiegel 2025/2026

Guten Tag Max Musterfrau,

in Rastatt informiert seit 2017 ein qualifizierter Mietspiegel über die ortsübliche Miethöhe. Bisher freiwillig, ist seit Juli 2022 die Erstellung eines Mietspiegels für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern und damit für Rastatt Pflicht. Auch die Teilnahme an Befragungen wurde als Pflicht geregelt, um deutlich zu machen, dass der Beitrag zum Mietspiegel eine gesellschaftliche Verpflichtung ist, da durch Mietspiegel Konflikte zwischen Vermietenden und Mietenden bei Vertragsanpassungen und Neuvermietungen vermieden werden sollen.

Sie und andere Rastatter Vermietende wurden per Zufallsverfahren ausgewählt, an der Befragung für den Mietspiegel 2025/2026 teilzunehmen. Die Befragung soll online durchgeführt werden. Die dafür eingerichtete Internetadresse und alternativ den QR-Code sowie Ihr persönliches Passwort finden Sie auf dem beiliegenden Hinweisblatt. Sofern Sie die Fragen nicht online, sondern nur auf Papier ausfüllen können, wenden Sie sich bitte an die Befragungshotline. Die Kontaktadresse und weitere Informationen zur Befragung und zum Datenschutz finden Sie ebenfalls auf dem Hinweisblatt.

Ich danke Ihnen vorab vielmals für Ihre Unterstützung und Teilnahme!

Mit herzlichen Grüßen

Monika Müller

Hinweise zur Mietspiegelbefragung



Dokument-Nr: 0001

1. Ziel der Befragung

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Rastatt aufzustellen. Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Rastatt geschaffen. So wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vermietern und Mietern bei Vertragsanpassungen und Neuvermietungen geleistet. **Sie helfen uns sehr, wenn Sie sich an der Befragung beteiligen.** Die Teilnahme an der Befragung ist **Pflicht** (gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

2. Zugang zur Onlinebefragung

Für die Befragung ist ein Onlinefragebogen eingerichtet. Bitte tippen Sie in Ihren Browser diese Internetadresse ein oder scannen Sie den QR-Code mit Ihrem mobilen Gerät:

www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/



Der Zugang zur Befragung ist durch ein Passwort geschützt. Für jedes Gebäude mit Mietwohnungen gibt es ein eigenes Passwort.

Für diese Adresse:

lautet das Passwort:

Beispielstr. 1..... #####

- •
- •
- •

Bitte füllen Sie für jede aufgeführte Gebäudeadresse einen Fragebogen aus, indem Sie jeweils wieder die Startadresse www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/ im Browser eingeben und dann die Befragung mit der Eingabe des zugehörigen Passworts beginnen. Falls Sie mehr als eine Wohnung an einer Adresse vermieten, bitten wir Sie um Auskunft für nur eine Mietwohnung an dieser Adresse. Die Auswahl der Wohnung wird Ihnen im Onlinefragebogen erläutert.

Falls Sie an der aufgedruckten Adresse keine Wohnung oder Wohnungen an einer zusätzlichen Adresse vermieten sollten, setzen Sie sich bitte mit uns in Kontakt.

3. Papierfragebogen gewünscht?

Wenn Sie lieber einen Papierfragebogen ausfüllen möchten, melden Sie sich bitte

telefonisch unter: (07222) 972-4065 (montags bis freitags, zwischen 9 und 17 Uhr)

per E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

per SMS an: 0152 28 83 10 36

Wichtig: Teilen Sie in Ihren Nachrichten per E-Mail, SMS oder außerhalb der Sprechzeiten bei Nachrichten auf dem Anrufbeantworter bitte Ihr Passwort / eines Ihrer Passwörter mit. Sie bekommen dann die Befragungsunterlagen zugeschickt. Es fallen für Sie für die Rücksendung keine Portokosten an.

Stadtverwaltung Rastatt · Fachbereich Stadt- und Grünplanung

1

4. Termin

Bitte nehmen Sie bis zum **15. November 2024** an der Befragung teil.

5. Falsche Ansprechpartnerin / falscher Ansprechpartner?

Falls Sie nicht die richtige Ansprechpartnerin / der richtige Ansprechpartner sind, bitten wir Sie, die Unterlagen an eine Person weiterzuleiten, die die Fragen beantworten kann.

6. Rechtliches und Datenschutz

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die hauptsächlich online / auf Wunsch auch schriftlich-postalisch durchgeführte Befragung wurden 2.500 Vermieterinnen und Vermieter, die Wohnungen in Rastatt vermieten, durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt. Die Rücksendung des Fragebogens erfolgt entweder online oder auf dem Postweg ohne Namen und Adresse. Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung der §§ 14 und 15 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonymisiert ausgewertet. Die einzelnen Fragebögen oder Datensätze werden keinem Dritten - auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel - zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Erhebung und Auswertung wird ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

7. Onlinebefragung

In der Onlinebefragung werden Ihre Angaben verschlüsselt übertragen. Es werden bei der Befragung keine Cookies verwendet oder IP-Adressen gespeichert.

Zu Ihren Rechten beachten Sie bitte auch die allgemeine Datenschutzerklärung der Stadt Rastatt im Internet: <https://www.rastatt.de/datenschutz.html>.

8. Kontakt / Befragungshotline

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:

Telefon: (07222) 972-4065 (montags bis freitags, zwischen 9 und 17 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@rastatt.de



Stadt Rastatt - Marktplatz 1 - 76437 Rastatt

Max Musterfrau
Musterrstr. 1
76437 Rastatt

Hausadresse:
Marktplatz 1
76437 Rastatt

Telefon: (07222) 972-4065
E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

Im Oktober 2024

Erinnerungsschreiben zur Mietspiegelbefragung

Guten Tag Max Musterfrau,

Mitte Oktober wurden Ihnen Unterlagen anlässlich der Vermieterbefragung für die Erstellung des Rastatter Mietspiegels 2025/2026 übersandt. Insofern Sie bereits an der Befragung teilgenommen haben, danken wir Ihnen herzlich. Andernfalls möchten wir Sie um eine Teilnahme **bis zum 15. November 2024** bitten. Die Teilnahme an Mietspiegel-Befragungen ist seit Juli 2022 Pflicht.

Die Online-Befragung erreichen Sie unter diesem Link:

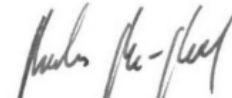
<https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung>

Ihre Zugangsdaten für die Befragung finden Sie unten.

Der Fragebogen kann auch in Papierform angefordert werden. Hierfür stehen Ihnen Ansprechpartner unter Tel. Nr. 07222 972-4065 (montags bis freitags zwischen 9 und 17 Uhr) sowie unter mietspiegel@rastatt.de gerne zur Verfügung.


Wir danken Ihnen vielmals für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Reck-Kehl

Die Teilnahme an der Befragung unter <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung> ist passwortgeschützt. Für jedes Gebäude ist ein eigenes Passwort vergeben. Bitte füllen Sie für jedes der aufgeführten Gebäude einen Fragebogen aus.

Gebäudeadresse	Passwort	QR-Code
Beispielstr. 1	#####	
.	.	
.	.	
.	.	