
Dokumentation zum Mietspiegel Ettlingen 2023

Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	4

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Die Stadt Ettlingen hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Juli 2019 damit beauftragt, den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Ettlingen zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der erste qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer Repräsentativerhebung. Er gilt seit Anerkennung durch den Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 20. Oktober 2021.

ALP wurde ferner beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2021 als Mietspiegel 2023 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Ettlingen erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2021 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2021 war der 1. November 2019. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen November 2019 und November 2021 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für November 2019 105,3 und für November 2021 110,5. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,3/110,5-1=4,9\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2021 werden entsprechend mit dem Faktor 1,049 multipliziert. Der Faktor wird mit einer Nachkommastelle angegeben, intern wurde der exakte Wert für die Berechnungen verwendet.

Tab. 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 1. März 2023 anstelle der Tabelle 1 aus der Mietspiegeldokumentation 2021 zur Ermittlung der Mietwerte im Mietspiegel 2021 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ettlingen unter Anwendung des gleichen Faktors 8,69 €/m² zum 1. November 2021.

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2021 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

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

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
30	10,50	58	8,44	86	8,52	114	8,91
31	10,31	59	8,43	87	8,54	115	8,92
32	10,14	60	8,42	88	8,55	116	8,93
33	9,99	61	8,41	89	8,56	117	8,95
34	9,84	62	8,40	90	8,57	118	8,96
35	9,71	63	8,40	91	8,59	119	8,97
36	9,59	64	8,39	92	8,60	120	8,98
37	9,48	65	8,39	93	8,61	121	9,00
38	9,37	66	8,39	94	8,63	122	9,01
39	9,28	67	8,39	95	8,64	123	9,02
40	9,19	68	8,39	96	8,66	124	9,03
41	9,11	69	8,39	97	8,67	125	9,04
42	9,04	70	8,39	98	8,68	126	9,06
43	8,97	71	8,39	99	8,70	127	9,07
44	8,91	72	8,40	100	8,71	128	9,08
45	8,85	73	8,40	101	8,73	129	9,09
46	8,80	74	8,41	102	8,74	130	9,10
47	8,75	75	8,42	103	8,75	131	9,11
48	8,71	76	8,42	104	8,77	132	9,12
49	8,67	77	8,43	105	8,78	133	9,13
50	8,63	78	8,44	106	8,80	134	9,14
51	8,60	79	8,45	107	8,81	135	9,15
52	8,57	80	8,46	108	8,83	136	9,16
53	8,54	81	8,47	109	8,84	137	9,16
54	8,52	82	8,48	110	8,85	138	9,17
55	8,49	83	8,49	111	8,87	139	9,18
56	8,47	84	8,50	112	8,88	140	9,19
57	8,46	85	8,51	113	8,89		

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Mieterverein Karlsruhe e.V. und vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Ettlingen e.V. anerkannt. Er gilt ab dem 1. März 2023. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Ettlingen heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Ettlingen verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2021 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. November 2019). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Ettlinger Mietspiegels sind zum 1. November 2023 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de