CRAILSHEIM



2026-2028 MIETSPIEGEL DER STADT CRAILSHEIM

2026-2028 MIETSPIEGEL DER STADT CRAILSHEIM

Gültig ab 1. November 2026



Mit diesem Mietspiegel steht für Crailsheim erstmals eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten zur Verfügung. Damit wird eine verlässliche Orientierung für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter geschaffen.

Wohnen ist ein zentraler Bestandteil des täglichen Lebens – und zugleich eine der wesentlichen sozialen Fragen unserer Zeit. Gerade auf einem angespannten Wohnungsmarkt ist es wichtig, nachvollziehbare Informationen darüber zu haben, welche Mieten vor Ort üblich sind. Der Crailsheimer Mietspiegel bietet hierfür eine sachliche Grundlage und sorgt für mehr Transparenz. Er hilft dabei, Miethöhen einzuordnen und kann sowohl bei der Vereinbarung neuer Mietverhältnisse als auch bei der Beurteilung bestehender Mieten herangezogen werden. Damit dient er beiden Seiten: Mieterinnen und Mietern gibt er Orientierung, Vermieterinnen und Vermietern eine Basis für eine angemessene Mietpreisgestaltung. Gleichzeitig kann ein solcher Mietspiegel dazu beitragen, unterschiedliche Auffassungen über die Miethöhe frühzeitig und auf einer nachvollziehbaren Grundlage zu klären.

Mit der Erstellung geht die Stadt einen weiteren Schritt, um den örtlichen Wohnungsmarkt transparenter zu machen. Der Mietspiegel kann dabei naturgemäß nicht jede Besonderheit einer einzelnen Wohnung abbilden. Er bietet jedoch einen übersichtlichen und leicht zugänglichen Orientierungsrahmen für die unterschiedlichen Wohnlagen und Wohnungsmerkmale in der Stadt. Zusätzlich steht ein Online-Mietenberechner zur schnellen und unkomplizierten Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung.

2026-2028

MIETSPIEGEL DER STADT CRAILSHEIM

Gültig ab 1. November 2026

Inhalt

1 Allgemeine Hinweise ... 6
1.1 Mietspiegelerstellung ... 6
1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels ... 7
1.3 Geltungsbereich ... 7
1.4 Nettomiete und Nebenkosten ... 8

2 Anwendung des Mietspiegels ... 9
2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus ... 9
2.2 Schritt 2: Ermittlung von weiteren Zu-/Abschlägen ... 11
2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ... 15
2.4 Mietpreisspannen ... 16

3 Anwendungsbeispiel ... 17

4 Information ... 19

5 Impressum ... 19

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Mietspiegelerstellung

Die Stadt Crailsheim hat einen eigenen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf 523 Antworten und 173 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die von Juli 2026 bis August 2026 bei 3.000 Miethaushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Crailsheim gesammelten Nettomieten pro m², **unabhängig** von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,22 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt in Crailsheim.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt.

In diesem Gremium waren neben der Stadt Crailsheim vertreten:

1. DMB Mieterbund Schwäbisch Hall und Umgebung e. V.
2. Haus & Grund Crailsheim e.V.
3. Baugenossenschaft Crailsheim eG
4. Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim
5. VR Bank Heilbronn – Schwäbisch Hall
6. Ressort Immobilienmanagement und Stadtentwicklung der Stadt Crailsheim

Das Gremium sowie die Stadtverwaltung Crailsheim haben die Ergebnisse im Sinne des § 558c BGB in der Arbeitskreissitzung vom 17. September 2026 anerkannt.

Bei dem Mietspiegel in der vorliegenden Form handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Er gilt ab dem 1. November 2026.

[1] Wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in Crailsheim gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 und 140 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die mietfrei oder vergünstigt überlassen werden (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z. B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch L-Bank oder KfW vorliegt);
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).

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

- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet werden (z. B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home Office-Bereich ist damit nicht gemeint!);
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer handelt, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre).

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Gebäude bezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



2 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau **(= Basis-Nettomiete)** für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Es gilt: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung z. B. im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung z. B. in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: durchschnittliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Crailsheim.

	Baujahr								
	bis 1945	1946-1977	1978-1984	1985-1995	1996-2004	2005-2012	2013-2018	2019-2023	2024-2026
Wohnfläche	**Euro pro m²**								
35-<40	12,50	10,43	9,86	9,92	10,37	11,20	12,24	13,46	14,60
40-<45	12,15	10,13	9,57	9,63	10,06	10,87	11,87	13,06	14,16
45-<50	11,71	9,76	9,22	9,27	9,69	10,46	11,42	12,56	13,62
50-<60	11,13	9,26	8,74	8,79	9,18	9,91	10,82	11,90	12,90
60-<70	10,55	8,77	8,27	8,31	8,68	9,36	10,22	11,24	12,18
70-<80	10,08	8,37	7,89	7,93	8,28	8,93	9,74	10,71	11,60
80-<90	9,62	7,98	7,51	7,54	7,87	8,49	9,26	10,17	11,02
90-<100	9,34	7,73	7,28	7,31	7,62	8,21	8,96	9,84	10,66
100-<110	9,17	7,58	7,13	7,16	7,46	8,04	8,76	9,62	10,42
110-<120	9,08	7,51	7,05	7,07	7,37	7,94	8,65	9,50	10,28
120-<130	9,07	7,49	7,03	7,05	7,34	7,90	8,61	9,45	10,23
130-<=140	9,11	7,51	7,05	7,06	7,35	7,91	8,62	9,46	10,24

2.2 Schritt 2: Ermittlung von weiteren Zu-/Abschlägen

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

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

Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

1. **Gilt nur für Baujahre vor 1990:** Seit 2011 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten.
2. Definition **„Vollsanierung“:** Mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt. Eine Wohnung gilt insbesondere dann als vollsaniert, wenn in den Bereichen Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Fußböden, Türen, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Nicht gemeint sind Kernsanierungen gemäß DIN.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung.** Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
5. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktewert		Punktewert	
	+	-	+	-
Aufwertende Merkmale				
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2011 **vollsaniert** (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)	14			
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2011 **teilweise** modernisiert; **mind. drei** der in nachfolgenden **Merkmaltabelle 1** genannten Kriterien müssen erfüllt sein	7			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Zweifamilienhaus	5			
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m² Grundfläche)	1			
(Dach-)Terrasse	2			
Aufzug im Gebäude	2			
Fußbodenheizung in Wohnzimmer oder sonstigen Hauptwohnräumen (nicht Bad/WC) vorhanden	1			
gehobene Sanitärausstattung vorhanden [1]	1			
Wohnung weist alters-/behindertengerechte Ausstattung auf (barriere**arme** Wohnung) [2]	1			
Einbauküche (keine Kochnische oder Pantryküche) wird **ohne** zusätzlichen Mietzuschlag oder Entgeltzahlung des Mieters vom Vermieter zur Verfügung gestellt. [3]	1			
Abwertende Merkmale				
Keinerlei Modernisierung nach 2011 durchgeführt an Gebäuden mit Baujahr vor 1980		2		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		1		
kein vom Vermieter gestellte Bodenbelag, Rohboden oder einfacher Bodenbelag wie PVC-Boden, Linoleum-Boden oder Teppichboden, der seit 2011 nicht modernisiert wurde		1		
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		1		
Erstinstallation (z. B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) noch freiliegend sichtbar über Putz verlegt		1		
überwiegende Verglasung der Fenster besteht aus Einfach-/Zweifachverglasung		1		
Lage (Hinweis: Distanzen als Luftlinienentfernungen gemessen)				
Distanz zum Stadtzentrum kleiner oder gleich 300 m (Stadtverwaltung: Koordinaten B:10,0716; L:49,1368)	7			
Distanz zum Stadtzentrum kleiner oder gleich 1.000 m	3			
Distanz zum Stadtzentrum beträgt mehr als 1.000 m	0			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle kleiner oder gleich 100 m	1			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern mehr als 300 m		1		
Distanz zu der nächsten Kindertagesstätte kleiner oder gleich 100 m	1			
Distanz zu der nächsten Kindertagesstätte mehr als 300 m		1		
Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung kleiner oder gleich 100 m	1			
Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung mehr als 300 m		1		
Nähe zu Industriefläche beträgt kleiner oder gleich 100 m		1		
Distanz zur nächsten E-Ladesäule kleiner oder gleich 200 m	1			
Distanz zur nächsten E-Ladesäule mehr als 500 m		1		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

1) Bei einer **„gehobenen Sanitärausstattung“** müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne oder separate Dusche vorhanden; Handtuchheizkörper; Fußbodenheizung im Bad; Fenster im Bad.
2) Kennzeichen einer **barrierearmen Wohnung** sind insbesondere: Mindestvoraussetzung: schwellenarm bis max. 2 cm, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche.
3) **Einbauküche** folgende Mindestausstattung enthält: zwei Einbauelektroelemente (z. B. Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.



Merkmaltabelle 1

Teilmodernisierung: Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken.

Hinweis: Es kann nur entweder der Zuschlag für teilweise Modernisierung oder für Vollsanierung verwendet werden.

Es gehören in diesem Mietspiegel insbesondere folgende Maßnahmen dazu:

Merkmal	%-Punkt
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) modernisiert	1
Innen- und Wohnungstüren modernisiert	1
Elektroinstallation (zeitgemäß) modernisiert	1
Treppenhaus, Eingangsbereich modernisiert	1
Heizanlage/Warmwasserversorgung modernisiert	2
barrierearme Ausstattung geschaffen **Mindestvoraussetzung:** schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche	1
Schallschutz eingebaut	1
Grundriss verbessert	1
Fußböden modernisiert	1
Dachsanierung	2
Fenster-/Rahmenmodernisierung	1
Fassadensanierung	1
Einbauküche vollständig modernisiert	1
Dämmung Innen- und/oder Außenwand	2
Dämmung Dach/oberstes Geschoss	1
Dämmung Kellerdecke	1
Vollwärmeschutz	2
Summe der %-Punkte:	

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²						Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
			–		=			
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
				x	:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
					±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
					x		=	

Zeile A Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.crailsheim.de/mietspiegel.

2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Crailsheim im Schnitt auf ± 17 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel abgefragte Merkmale oder Merkmale mit zu geringen Häufigkeiten herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,51 Euro/m²	
	Baujahr	1982		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	aufwertende Merkmale	• gehobene Sanitärausstattung • Aufzug im Gebäude • Balkon/Loggia	1 2 1	
	abwertende Merkmale	• weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		1
	Lage	• Distanz zum Stadtzentrum beträgt mehr als 1.000m	0	0
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			**4**	**1**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²						7,51
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge		=		Ergebnis B
		4	–	1		=		3
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,51		x 3	:	100	=	0,23
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				7,51	±	0,23	=	7,74
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x Wohnfläche			Ergebnis E
				7,74	**x**	**84**	**=**	**650,16**



4 Information

Scannen Sie den QR-Code und ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung bequem mit unserem Online-Rechner.
www.crailsheim.de/mietspiegel

5 Impressum

Herausgeber:
Stadtverwaltung Crailsheim
Marktplatz 1
74564 Crailsheim

Konzeption, Datenerhebung/-analyse und Auswertung:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Copyright beim Herausgeber: Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

CRAILSHEIM

Stadtverwaltung Crailsheim
Marktplatz 1
74564 Crailsheim
Tel. +49 7951 403-0
info@crailsheim.de
www.crailsheim.de