

Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen in Baden-Baden

Dokumentation

Dezember 2023



DOKUMENTATION

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2021 der Stadt Baden-Baden im Jahr 2023

im Auftrag der Stadt Baden-Baden

Projektleitung

Dipl. Geogr. Thorsten Hühn

Hamburg, im November 2023

INHALT

| | |
|--|------------|
| DOKUMENTATION | I |
| Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2021 der Stadt Baden-Baden im Jahr 2023 | I |
| TABELLENVERZEICHNIS | III |
| 1 VORBEMERKUNG | 1 |
| 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL | 3 |
| 3 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS | 4 |
| 4 INDEXFORTSCHREIBUNG | 7 |
| 4.1 Grundlagen | 7 |
| 4.2 Berechnung | 7 |
| 4.3 Fortschreibung der Basistabelle | 8 |
| 4.4 Fortschreibung der Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale | 10 |
| 4.5 Mietpreisspanne | 11 |
| 4.6 Beispielrechnung | 12 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 4.1 | Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) | 7 |
| Tab. 4.2 | Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden 2023 nach Baualtersklassen und Wohnungsgröße in € pro m ² | 8 |
| Tab. 4.3 | Ab- und Zuschläge auf die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2023 | 10 |
| Tab. 4.4 | Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage | 12 |

1 VORBEMERKUNG

Der Baden-Badener Mietspiegel ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB und wurde durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt.

Der qualifizierte Baden-Badener Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel und dem Gemeinderat der Stadt Baden-Baden anerkannt. Das Institut FUB IGES führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

Zur Erhaltung dieser rechtlich bedeutenden Qualifizierungsmerkmale ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Anpassung (Fortschreibung) des Baden-Badener Mietspiegel beruht auf einer Fortschreibung auf Grundlage des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Aus dessen Entwicklung ergibt sich eine Erhöhung aller Mietspiegel-Werte um rund 13,4 % für die vergangenen zwei Jahre.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Baden-Baden am 1. Januar 2021 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel 2023 handelt es sich um eine Indexfortschreibung, welche auf den Ergebnissen des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel 2021 basiert.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Ein Mietspiegel, unabhängig ob einfach oder qualifiziert, ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum. Der Hauptanwendungsbereich liegt im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB), und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird im § 558 BGB Abs. 2 geregelt:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die ... für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder... geändert worden sind.“

Neben den in § 558 BGB Abs. 2 genannten fünf Wohnwertmerkmalen ist insbesondere die Einschränkung der in den Mietspiegel einbezogenen Mieten entscheidend. Der Gesetzgeber hat hier bewusst eine Normierung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Mieten, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind, vorgenommen. Mit dem „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, das am 19./20. Dezember 2019 beschlossen wurde, gilt seit dem 1. Januar 2020 der um zwei Jahre längere Betrachtungszeitraum von sechs Jahren.

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel - durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Fortschreibung und Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Baden-Baden 2023 angewendet wurden.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Diskussion der Ergebnisse der Indexfortschreibung erfolgte im Arbeitskreis Mietspiegel. Im Arbeitskreis wirkten neben den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Baden-Baden und FUB IGES auch Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V., Rheinstraße 78, 76532 Baden-Baden,
- Haus & Grund Baden-Baden e.V. Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Küferstraße 5, 76530 Baden-Baden,
- Baugenossenschaft Baden-Baden eG, Dr.-Groddeck-Platz 2, 76532 Baden-Baden,
- Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG, Rheinstraße 81, 76532 Baden-Baden,
- Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH, Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden sowie die
- Stadtverwaltung Baden-Baden:
 - Fachbereich Zentrale Dienste –
Fachgebiet Liegenschaften
 - Fachbereich Planen und Bauen –
Fachgebiet Vermessung und Geoinformation (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
 - Fachbereich Bildung und Soziales –
Fachgebiet Soziale Leistungen
 - Jobcenter Baden-Baden

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Interpretation der Daten und Umsetzung im Mietspiegel. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war.

Mit Ausnahme von Haus & Grund Baden-Baden e.V. haben alle Mitglieder des Arbeitskreises der Fortschreibung am 11. August 2023 zugestimmt. Haus & Grund Baden-Baden e.V. hat sich als einziges Mitglied des Arbeitskreises nicht zurückgemeldet.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner Sitzung am 25. September 2023 den neuen Mietspiegel durch Beschluss anerkannt.

3 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Baden-Baden 2023 gilt entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 25. September 2023 für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Baden-Baden.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag **1. Januar 2021**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Februar 2014 bis Januar 2021 neu vereinbart oder geändert wurden. Diese Mietwerte wurden, wie es der Gesetzgeber ermöglicht per Index um zwei Jahre fortgeschrieben.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Besteht bei einer öffentlich geförderten Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung die Mietpreisbindung nicht mehr, so kommt es für die Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder zumindest eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, dass die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und bei denen die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der von Vermieterinnen und Vermietern selbst bewohnten Wohnung ist und den Vermieterinnen und Vermietern überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet haben, sofern der Wohnraum den Mieterinnen und Mietern nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn diese den Mieterinnen

und Mietern bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs.2 Nr. 3 BGB

- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden oder selten auftreten. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung mit erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch die Festlegung der Arbeitskreis folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel berücksichtigt:

- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, wie z. B. Einbauküchen.),
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieterinnen und Zwischenmietern vermietet wurden,
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Fortbildungseinrichtungen, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
- Wohnungen ohne ein innenliegendes WC oder Bad, d. h. das Bad und/oder WC wird von mehreren Mieterinnen und Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam genutzt,
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietsmindernden Vorleistungen der Mieterinnen und Mietern oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 170 m² Wohnfläche.

4 INDEXFORTSCHREIBUNG

4.1 Grundlagen

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte ist die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist im BGB gesetzlich vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Ausgangspunkt des sogenannten Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

4.2 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel (2021).

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. Januar 2021. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. Januar 2021 geltende Index herangezogen.

Tab. 4.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)

| | Dezember 2020 | Dezember 2022 | Veränderung | Multiplikationsfaktor |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|-----------------------|
| Verbraucherpreisindex – VPI | 99,8 | 113,2 | 13,4 % | 1,13427 |

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnung FUB IGES GmbH

Berechnung auf Basis Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((113,2 * 100) / 99,8 - 100) / 100 = 13,4 \%$$

Die im qualifizierten Mietspiegel Baden-Baden 2021 ausgewiesenen Basismieten (differenziert nach der Wohnungsgröße und Baualtersklassen) und die Ab- und Zuschläge (zusätzliche Merkmale) werden demnach jeweils mit 1,13427 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten und Ab- und Zuschläge zu erhalten.

4.3 Fortschreibung der Basistabelle

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietkennwerte der Basistabelle fortgeschrieben.

Tab. 4.2 Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden 2023 nach Baualtersklassen und Wohnungsgröße in € pro m²

| Wohnungsgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 20 m ² | 12,82 | 11,72 | 11,54 | 12,18 | 12,69 | 13,01 |
| 25 m ² | 11,92 | 10,82 | 10,64 | 11,29 | 11,80 | 12,11 |
| 30 m ² | 11,26 | 10,16 | 9,98 | 10,63 | 11,14 | 11,46 |
| 35 m ² | 10,75 | 9,65 | 9,47 | 10,12 | 10,63 | 10,95 |
| 40 m ² | 10,33 | 9,23 | 9,05 | 9,70 | 10,21 | 10,53 |
| 45 m ² | 9,99 | 8,89 | 8,71 | 9,36 | 9,87 | 10,19 |
| 50 m ² | 9,71 | 8,61 | 8,43 | 9,07 | 9,58 | 9,90 |
| 55 m ² | 9,47 | 8,37 | 8,19 | 8,84 | 9,35 | 9,66 |
| 60 m ² | 9,28 | 8,18 | 8,00 | 8,64 | 9,15 | 9,47 |
| 65 m ² | 9,12 | 8,02 | 7,84 | 8,48 | 8,99 | 9,31 |
| 70 m ² | 8,99 | 7,89 | 7,71 | 8,36 | 8,87 | 9,19 |
| 75 m ² | 8,89 | 7,79 | 7,61 | 8,26 | 8,77 | 9,09 |
| 80 m ² | 8,84 | 7,74 | 7,55 | 8,20 | 8,71 | 9,03 |
| 85 m ² | 8,80 | 7,70 | 7,52 | 8,17 | 8,68 | 8,99 |
| 90 m ² | 8,79 | 7,69 | 7,51 | 8,16 | 8,67 | 8,98 |
| 95 m ² | 8,81 | 7,71 | 7,53 | 8,18 | 8,69 | 9,01 |
| 100 m ² | 8,86 | 7,76 | 7,58 | 8,22 | 8,73 | 9,05 |
| 105 m ² | 8,93 | 7,83 | 7,64 | 8,29 | 8,80 | 9,12 |
| 110 m ² | 9,02 | 7,92 | 7,74 | 8,38 | 8,89 | 9,21 |
| 115 m ² | 9,14 | 8,04 | 7,86 | 8,51 | 9,02 | 9,34 |
| 120 m ² | 9,29 | 8,19 | 8,01 | 8,65 | 9,16 | 9,48 |

| Wohnungsgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 125 m ² | 9,46 | 8,36 | 8,18 | 8,82 | 9,34 | 9,65 |
| 130 m ² | 9,65 | 8,55 | 8,37 | 9,02 | 9,53 | 9,85 |
| 135 m ² | 9,87 | 8,77 | 8,59 | 9,23 | 9,74 | 10,06 |
| 140 m ² | 10,11 | 9,01 | 8,82 | 9,47 | 9,98 | 10,30 |
| 145 m ² | 10,37 | 9,27 | 9,09 | 9,73 | 10,24 | 10,56 |
| 150 m ² | 10,65 | 9,55 | 9,37 | 10,02 | 10,53 | 10,84 |
| 155 m ² | 10,97 | 9,87 | 9,69 | 10,33 | 10,84 | 11,16 |
| 160 m ² | 11,30 | 10,20 | 10,02 | 10,66 | 11,17 | 11,49 |
| 165 m ² | 11,65 | 10,55 | 10,37 | 11,01 | 11,52 | 11,84 |
| 170 m ² | 12,03 | 10,93 | 10,75 | 11,40 | 11,91 | 12,23 |

4.4 Fortschreibung der Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale

Neben den Mietkennwerten der Basistabelle werden im qualifizierten Mietspiegel Baden-Baden auch Ab- und Zuschläge für weitere Merkmale der Wohnung, des Gebäudes oder des Wohnumfelds ausgewiesen. Diese Ab- und Zuschläge wurden im letzten qualifizierten Mietspiegel Baden-Baden auf Basis einer Regressionsrechnung ermittelt und unter Anwendung der Veränderungsrate fortgeschrieben.

Tab. 4.3 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2023

| Merkmal | Zu- und Abschläge pro m ² Wohnfläche |
|---|---|
| Art | |
| Wohnung im historischen Gebäude | + 0,45 € |
| Maisonette-/ Galeriewohnung | + 0,32 € |
| Bad- und Sanitärausstattung | |
| Dusche im zweiten Bad | + 0,73 € |
| Küchenausstattung | |
| Einbauküche gehobener Qualität inkl. hochwertiger Elektrogeräte | + 0,28 € |
| Nutzbare Außenflächen | |
| Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt | + 0,26 € |
| Sonstige Merkmale | |
| Rollläden an allen Fenstern elektrisch | + 0,15 € |
| Barrierefreie Erreichbarkeit mit einem Rollstuhl/Rollator oder Aufzug | + 1,16 € |
| ein oder mehrere gefangene Räume | - 0,58 € |
| Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner | + 0,35 € |
| Hochwertiger Bodenbelag in allen Räumen | + 0,29 € |
| Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/ Boiler | - 0,83 € |
| Lage | |
| sehr gute Wohnlage | + 1,76 € |
| gute Wohnlage | + 1,38 € |
| mittlere Wohnlage | + 0,00 € |
| einfache Wohnlage | - 1,04 € |

4.5 Mietpreisspanne

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete und der Ab- und Zuschläge für die Baualtersklassen und die weiteren Merkmale wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrere Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund von subjektiven Entscheidungen der Mieter werden sich für quasi identische Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).
- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden 2021 wurde ein Schwankungsbereich um die zuvor ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete von $\pm 6,9\%$ ermittelt. Da es sich bei der Spanne um eine prozentuale Abweichung handelt, wird diese nicht mit dem Index fortgeschrieben.

4.6 Beispielrechnung

Zur Verdeutlichung der Anwendung des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels dient die nachfolgende Berechnungsübersicht. Diese gliedert sich in vier Berechnungsschritte:

- Ermittlung der Basismiete (Tab. 4.2)
- Ermittlung der prozentualen Ab- und Zuschläge (Tab. 4.3)
- Ermittlung der absoluten Ab- und Zuschläge
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tab. 4.4 Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage

| Schritt | Bezeichnung | Beispiel |
|---------|---|------------------------|
| | | Euro je m ² |
| 1 | Basismiete je m ² Wohnfläche und Baujahr (Tab. 4.2) Beispielwohnung: 120 m ² Baujahr: 1940 | 8,19 |
| 2 | Ab- und Zuschläge (Tab. 4.3) | |
| | Art Wohnung im historischen Gebäude | +0,45 |
| | Wohnlage gute Wohnlage | +1,38 |
| | Ausstattung Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/ Boiler und Dusche im zweiten Bad | -0,83 +0,73 |
| | Summe der Ab- und Zuschläge | 1,73 |
| 3 | Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus der Basismiete (Schritt 1) und den absoluten Ab- und Zuschlägen in Euro (Schritt 2) | 8,19 + 1,73 = 9,92 |

Entsprechend der Anwendungssystematik des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels 2023 ergibt sich für die Beispielwohnung eine monatliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,92 €/m² oder 1.190,40 Euro. Diese kann durch die Berücksichtigung eventueller zusätzlicher Kriterien der Spanneneinordnung noch 6,9 % niedriger oder höher liegen.