

Mietspiegel Neckarsulm 2024

nach § 558 c BGB – einfacher Mietspiegel



Stadtverwaltung Neckarsulm
-Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft-
01.10.2022
info-stadt@neckarsulm.de

Einfacher Mietspiegel für Neckarsulm

Das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft der Stadt Neckarsulm hat unter Berücksichtigung des Mietspiegels der Stadt Heilbronn vom 01.08.2024 eine Auswertung des Mietniveaus für das Stadtgebiet Neckarsulm zusammengestellt. Es handelt sich um einen **einfachen Mietspiegel**. Der Mietspiegel gilt ab 01.10.2024.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die im Stadtgebiet Neckarsulm und den Stadtteilen für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden („ortsübliche Vergleichsmiete“).

Im Rahmen einer Mieterhöhung ist der Mietspiegel das vorrangige Mittel, um die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung darzustellen. Hierzu enthält er nach Baualtersklassen bzw. Wohnungsgrößen differenzierte Tabellen über die Mietwerte.

Grundsätzlich nicht anwendbar ist der Mietspiegel zur Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen), bei Werks- oder Dienstwohnungen, Anmietungen im Familienumfeld, sofern die Wohnung bereits möbliert, vermietet wird bzw. wenn es sich um eine Untervermietung handelt.

Schutzgebühr:

Für diesen Mietspiegel wird keine Schutzgebühr erhoben. Bei Versandwunsch in Papierform fallen jedoch 2,- € Versandkosten an. Im Internet finden Sie den Mietspiegel im .pdf-Format kostenlos als Download unter <https://www.neckarsulm.de/mietspiegel>

Herausgeberin:

Stadtverwaltung Neckarsulm, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht,
Marktstraße 18, 74172 Neckarsulm

Copyright bei der Herausgeberin

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mieter zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet. Ansonsten ist es, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 waren beteiligt:

- a) **Stadt Neckarsulm**
Bauverwaltungsamt, Marktstraße 18, 74172 Neckarsulm
- b) **Stadt Heilbronn**
Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, 74072 Heilbronn
- c) **Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG**
Christian-Rieker-Str. 20, 74172 Neckarsulm
- d) **Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau**
Heusteigstraße 27/29, 70180 Stuttgart
- e) **Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.**
Fleiner Str. 17, 74072 Heilbronn
- f) **Haus- und Grundeigentümergeverein Heilbronn und Umgebung e.V.**
Gymnasiumstraße 38, 74072 Heilbronn

Inhaltsverzeichnis

EINFACHER MIETSPIEGEL FÜR NECKARSULM.....	1
FUNKTIONEN DES MIETSPIEGELS	3
NETTOKALTMIETEN.....	3
VERGLEICHSMIETE – MIETERHÖHUNG.....	4
MODERNISIERUNGEN.....	5
MÖBLIERUNG UND KÜCHENAUSSTATTUNG	6
AUSSTATTUNG	6
GRUNDLAGE HEILBRONNER MIETSPIEGEL.....	7
MIETPREISBREMSE	8
WOHNLAGENKATEGORIEN	10
MIETPREISSPANNEN	11
ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETEN.....	12
NECKARSULM GESAMT.....	12
NECKARSULM (STADT).....	13
AMORBACH	14
DAHENFELD	15
OBEREISESHEIM.....	16
WEITERE AUSKÜNFTE UND INFORMATIONEN.....	17

Funktionen des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in Neckarsulm vereinbart wurden. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll durch diesen Mietspiegel transparenter werden, Auseinandersetzungen bezüglich des örtlichen Mietniveaus zwischen Mietvertragsparteien sollen vermieden und die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten verringert werden. Darüber hinaus kann den Gerichten die Entscheidung in mietrechtlichen Streitfällen erleichtert werden. Der Mietspiegel ist ein Begründungshinweis, der den Vertragspartnern bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit bietet, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Es können auch abweichende Mieten vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Nettokaltmieten

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter. Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für die Instandhaltung, ohne Möblierung und Küchenausstattung. Nicht in diesen Mieten enthalten sind die ortsüblichen Betriebskosten. Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch von den Mietern übernommen werden und sind daher auch nicht zwingend Bestandteil der Nettokaltmiete.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere:

- Heizung
- Warmwasserversorgung
- Müllabfuhr
- Hausmeister
- Grundsteuer
- Strom für Gemeinschaftsanlagen
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Versicherungen
- Schornsteinfeger
- Aufzug
- Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss

Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, mindestens 1 Jahr unverändert sein.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen.

Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§ 558 c, § 558 d BGB), eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen.

Zur Begründung einer Mieterhöhung mit dem Mietspiegel genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietspiegelspanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Modernisierungen

Übliche Modernisierungen, die der Instandhaltung der vorhandenen Ausstattung dienen, führen in der Regel zu einer Veränderung der Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne der entsprechenden Ausstattungskategorie. Bei Modernisierungen, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert wird (z.B. die Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens durch den Vermieter) kann für die Miethöhenbestimmung nach der Modernisierung eine entsprechend höhere Ausstattungskategorie gewählt werden.

Neubaugleiche Modernisierung

Bei einer „neubaugleichen“ Modernisierung kann die Wohnung in die Baujahresklasse eingruppiert werden, in der die Modernisierung erfolgte.

Eine neubaugleiche Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1991 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und – sofern nicht bereits vorhanden – Wärmedämmung erfolgt ist. Darüber hinaus übersteigen die entstandenen Baukosten zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten, bedingt durch damit verbundene Aus- oder Umbaumaßnahmen, z.B. Grundrissveränderungen, neue Decken und Böden, Trittschalldämmung und dergleichen.

Umfassende energetische Sanierungen seit 1998

Für Wohnungen, die 1998 oder später „umfassend“ energetisch saniert wurden, ist gegenüber energetisch nicht sanierten, ansonsten aber vergleichbaren Wohnungen ein Kaltmietaufschlag von etwa 5 Prozent festzustellen. Eine umfassende energetische Sanierung hat damit die Preiswirkung eines stark aufwertenden Merkmals in der Ausstattungsbeurteilung.

Eine „umfassende“ energetische Sanierung liegt vor, wenn drei der vier folgenden Sanierungsmaßnahmen 1998 oder später am Gebäude erfolgt sind:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Dachdämmung / Dämmung der obersten Geschossdecke
- Kellerdämmung / Dämmung der untersten Geschossdecke
- Heizungserneuerung

Eine im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen erfolgte Fenstererneuerung (Einbau von Wärmeschutzfenstern) ist als leicht aufwertendes Merkmal bereits in der Ausstattungsbeurteilung erfasst und wird daher an dieser Stelle nicht als Sanierungsmaßnahme berücksichtigt. Eine umfassende energetische Sanierung kann bei der Anwendung des Mietspiegels auf drei Weisen berücksichtigt werden:

- entweder durch die Hinzurechnung eines stark aufwertenden Merkmals bei der Ausstattungsbeurteilung (insbesondere in Fällen, bei denen die Sanierung bereits erfolgt ist),
- einen Zuschlag von 5 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder

Wurde aufgrund einer „neubaugleichen“ Modernisierung die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahreskategorie eingruppiert oder für eine solche Maßnahme nach 1998 eine Modernisierungsumlage gem. § 559 ff. BGB erhoben, ist ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung nicht gerechtfertigt.

Möblierung und Küchenausstattung

Bei möbliert vermietetem Wohnraum ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei, die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. Dies gilt auch für die vom Vermieter gestellte Küchenausstattung.

Ausstattung

Entscheidend ist die Ausstattung einer Wohnung, wie sie vom Vermieter bereitgestellt wird. Wenn ein Mieter zusätzliche Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten eingebaut hat, ohne eine Kostenerstattung durch den Vermieter zu erhalten, werden diese nicht berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen aus, die mindestens über folgende Merkmale verfügen:

- Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (einschließlich Nachtspeicherheizung, wenn in allen Wohnräumen vorhanden)
- WC in der Wohnung
- Badezimmer in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche

Für Wohnungen, die diesen Ausstattungsstandard nicht erreichen, können Abschläge vom unteren Spannenwert vorgenommen werden.

Grundlage Heilbronner Mietspiegel

Das Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn hat zum 01.08.2024 den aktuellsten Mietspiegel für die Stadt Heilbronn herausgegeben. Dieser ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB, d. h. er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die in den Tabellen dargestellten Mieten sind Durchschnittswerte, sie sind daher Richtwerte und keine amtlichen Festsetzungen. Differenziert werden die angegebenen Werte hinsichtlich der Wohnungsgröße in fünf Kategorien und des Baujahrs in ebenfalls fünf Kategorien.

Die Einstufung des Mietspiegels als „qualifiziert“ gilt für Wohnungen im Stadtgebiet Heilbronn. In benachbarten Städten und Gemeinden kann der Mietspiegel ebenfalls Anwendung finden, dann allerdings als „einfacher“ Mietspiegel und nicht als „qualifizierter“.

Bereits seit etlichen Jahren gibt es für die umliegenden Städte des Oberzentrums pauschale Abschlagswerte um die Mietpreise an die wissenschaftlich ermittelten Werte von Heilbronn anzulehnen.

Auf der Basis der Heilbronner Werte wurde ein Mietspiegel für Neckarsulm abgeleitet, indem pauschal ein Abschlag von 5 % der dort angegebenen Werte (inklusive der Preisspannen) angenommen wurde. Dieser Wert ergab sich aus einer Umfrage unter der Gesamtbevölkerung der Stadt Neckarsulm sowie unter Beteiligung der Heimstätten Gemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG. Die Umfrage wurde zwischen September und November 2015 durchgeführt und zwischen März und Juni 2022 wiederholt. Mit in die Auswertung eingeflossen sind dabei auch alle Daten die durch die Versendung von Fragebögen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Erhalt eines Wohnungseigentumskaufvertrags zusammen gekommen sind.

Diese so erhaltenen Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Neckarsulm lassen sich mit Hilfe der Bodenrichtwerte (BRW) und der Berücksichtigung eines Bodenrichtwert-Koeffizienten auf einzelne Gebiete bzw. Stadtteile umrechnen. Sie finden daher nachfolgend zunächst die Ermittlungsberechnung zu den BRW-Koeffizienten sowie anschließend die Einteilung der Mietpreise in verschiedene Zonen der Stadt Neckarsulm.

Mietpreisbremse

Die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) ist am 4. Juni 2020 in Kraft getreten. In der Folge darf die Miete in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Dies gilt nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs allerdings nicht für Neubauten und für umfassend modernisierten Wohnungen.

Die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten (darunter auch die Stadt Neckarsulm), die sogenannte „Gebietskulisse“ der Verordnung, wurden in einem aufwändigen Verfahren nach landesweit einheitlichen Kriterien gutachterlich ermittelt. Dazu hatte ein Gutachterbüro umfangreiche Daten aller 1.101 Städte und Gemeinden erhoben und anhand von fünf Indikatoren ausgewertet:

- (1) dem Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
- (2) der Wohnungsversorgung für Neubürger (Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung),
- (3) der Mietbelastungsquote (Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
- (4) der Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018 sowie
- (5) der Mietpreisdifferenz (Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) bzw. absoluten Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Sind mindestens vier der fünf Indikatoren bei einer Stadt bzw. Gemeinde erfüllt, liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor.

Die bisherige Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 umfasste 68 Städte und Gemeinden. Aus deren Gebietskulisse sind 31 Städte und Gemeinden herausgefallen und 52 Städte und Gemeinden neu hinzugekommen.

Die Begründung der Landesverordnung 2015 wurde bei deren Erlass nicht veröffentlicht. Das Landgericht Stuttgart beanstandete dies im Nachhinein als Formfehler und erklärte die Verordnung deshalb für unwirksam. Dies gab Veranlassung für die Landesregierung, die Mietpreisbremse vorzeitig vor dem Ablauf deren Geltungsdauer im Oktober 2020 neu zu erlassen und nach Festlegung einer neuen Gebietskulisse anhand aktualisierten Datenmaterials über die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch die jetzt geltende Mietpreisbremse zu ersetzen.

Zum Stichwort Mietpreisbremse sind folgende Begriffe zu unterscheiden:

1. Mietpreisbremse:

- Bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen darf der Mietpreis künftig höchstens 10 % über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (= Mietpreisbremse).

Ausnahmen:

- Die Mieten für den Erstbezug von Neubauten sollen auch künftig frei vereinbar sein, um die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsneubau nicht zu belasten.
- Nach umfassenden Modernisierungen kann der Vermieter auf die Miete, die nach der Mietpreisbremse zulässig wäre, einen Zuschlag wegen Modernisierung ansetzen.

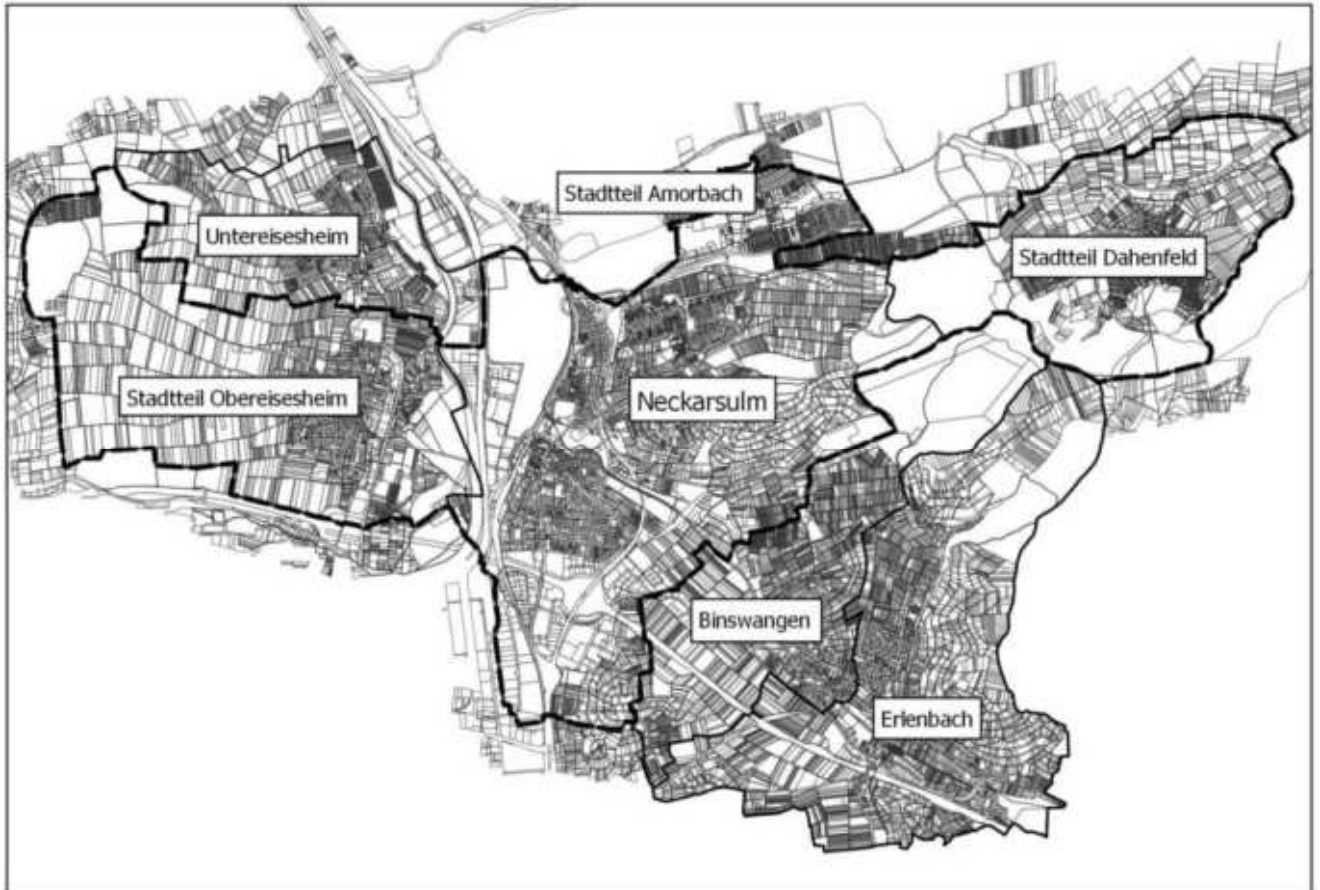
2. Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge:

Die Mieten sollen künftig bei bestehenden Mietverträgen (MV) innerhalb von 3 Jahren nur noch max. 15 % erhöht werden.

Wohnlagenkategorien

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 12 ff sind vier Lagekategorien ausgewiesen. Es gelten folgende Lagen:

- Neckarsulm (Stadt), mit Neuberg
- Amorbach
- Obereisesheim
- Dahenfeld



Die Lagezu- bzw. -abschläge für die einzelnen Wohnlagenkategorien berechnen sich entsprechend der Bodenrichtwerte zum status quo, nämlich dem erstmaligen Erstellen des einfachen Neckarsulmer Mietspiegels aus dem Jahr 2016. Dieser Multiplikator ist der Anteilswert des Bodenrichtwerts am durchschnittlichen Bodenrichtwert der *gesamten* Stadt Neckarsulm (220,36 €/m²). Die Multiplikatoren wurden im Jahr 2022 erstmalig um den Faktor 10 angepasst.

Die Regionalisierung über Bodenrichtwerte ist damit erstmals **deutlich weniger stark gewichten**, als dies bisher der Fall war. Das bedeutet für Neckarsulm (Innenstadt) beispielsweise einen Aufschlag auf den Neckarsulmer Wert von 1,97 % anstatt bisher 19,7 %. Damit liegen die Innenstadtwerte rund 3 % unter Heilbronner Niveau (5 % - ~2. Für Obereisesheim ergibt sich daraus im Wesentlichen keine Änderung, von 0,97 % Aufschlag auf 0,097 % wird sich keine wesentliche Veränderung bemerkbar machen. Die Dahenfelder Werte hingegen relativieren sich ebenfalls und liegen statt bei – 14 %

nun mit -1,4% und damit rund 6,5 % unter Heilbronner Niveau auch in einem repräsentativen Umfeld.

Bezeichnung	Ø BRW	Multiplikator
Neckarsulm (Stadt)	263,93 €/m ²	101,98 %
Amorbach	205,00 €/m ²	99,30%
Dahenfeld	191,00 €/m ²	98,67%
Obereisesheim	222,50 €/m ²	100,00%
	220,36 €/m ²	100,00 %

Mietpreisspannen

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 12-16 sind Mietpreisspannen angegeben. Damit wird Besonderheiten der einzelnen Wohnung Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung in der Wohnung.

Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen- und Baujahresunterschieden der Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. So ist zum Beispiel – bei sonst gleichen Voraussetzungen was die Lage, Fläche und Ausstattung einer Wohnung angeht – für eine 1994 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1985 gebaute wahrscheinlich. Gleiches gilt bei Flächenunterschieden innerhalb eines Tabellenfeldes: Im Normalfall ist – unter sonst gleichen Bedingungen – die Miete pro Quadratmeter bei einer Wohnfläche von 59 m² niedriger als bei einer Wohnfläche von 50 m².

Die angegebenen Spannen sind von dem Mietspiegel der Stadt Heilbronn abgeleitet. Es wurden neben den Mittelwerten der Mieten auch die Spannen jeweils mit einem Abschlag von 5 % versehen, um eine Anpassung an Neckarsulm zu erreichen (siehe auch Seite 7).

Ortsübliche Vergleichsmieten

(ohne lagespezifische Zu-/ Abschläge vgl. S. 10 Wohnlagekategorien)

Neckarsulm (gesamt)

Werte-Einheit: €/qm/Monat bezogen auf Netto-Kaltmiete für die gesamte Stadt Neckarsulm inklusive der Stadtteile

Baujahr		bis 45qm	46-60qm	61-75qm	76-90qm	über 90qm
bis 1959	Mittelwert	8,55 *	8,08	7,54	8,19	8,00
	Spanne	7,32 - 12,16	6,72 - 9,93	6,04 - 10,23	6,34 - 10,36	6,39 - 10,36
	Spanne	86% - 142%	83% - 123%	80% - 136%	77% - 126%	80% - 130%
1960-1977	Mittelwert	9,50	8,65	7,89	7,82	7,91
	Spanne	7,47 - 12,66	6,51 - 10,45	6,50 - 10,17	6,31 - 10,17	5,99 - 10,00
	Spanne	79% - 133%	75% - 121%	82% - 129%	81% - 130%	76% - 126%
1978-1984	Mittelwert	10,29 *	8,74	8,73	8,55	8,51
	Spanne	8,56 - 12,66	7,60 - 10,94	7,13 - 10,17	6,26 - 10,10	5,90 - 9,81
	Spanne	83% - 123%	87% - 125%	82% - 117%	73% - 118%	69% - 115%
1985-1994	Mittelwert	10,14	9,00	8,14	8,08	7,50
	Spanne	8,86 - 11,21	7,58 - 10,94	6,48 - 10,17	6,78 - 10,34	6,34 - 9,85
	Spanne	87% - 111%	84% - 122%	80% - 125%	84% - 128%	85% - 131%
1995-2001	Mittelwert	10,69 *	8,71	9,04	8,17	8,95
	Spanne	7,49 - 14,92	7,60 - 10,50	7,51 - 9,99	6,87 - 9,84	7,19 - 10,93
	Spanne	70% - 140%	87% - 121%	83% - 111%	84% - 120%	80% - 122%
2002-2009	Mittelwert		9,06	10,00	9,14	9,55
	Spanne		8,52 - 10,69	8,71 - 11,88	8,28 - 10,97	7,65 - 11,03
	Spanne		94% - 118%	87% - 119%	91% - 120%	80% - 116%
2010-2015	Mittelwert	12,81 *	9,98	9,81	10,62	10,60
	Spanne	9,53 - 15,15	9,25 - 11,78	9,11 - 11,99	9,28 - 12,27	9,26 - 12,58
	Spanne	74% - 118%	93% - 118%	93% - 122%	87% - 116%	87% - 119%
2016-2024	Mittelwert	12,45	12,07	11,88	11,59	11,74
	Spanne	12,45 - 19,04	10,84 - 14,35	10,19 - 13,54	10,08 - 13,02	9,82 - 13,36
	Spanne	100% - 153%	90% - 119%	86% - 114%	87% - 112%	84% - 114%

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Die nachfolgenden Tabellen berücksichtigen jeweils **lagespezifische** Zu- und Abschläge auf Grundlage der Wohnlagekategorien (vgl. S. 10)

Neckarsulm (Stadt)

Werte-Einheit: €/qm/Monat bezogen auf Netto-Kaltmiete für die Kernstadt Neckarsulm

Multiplikator: 1,0198 = 101,98% = 101,98/100

Baujahr		bis 45qm	46-60qm	61-75qm	76-90qm	über 90qm
bis 1959	Mittelwert	8,72 *	8,23	7,69	8,35	8,16
	Spanne	7,47 - 12,40	6,85 - 10,12	6,16 - 10,43	6,46 - 10,56	6,52 - 10,57
	Spanne	86% - 142%	83% - 123%	80% - 136%	77% - 126%	80% - 130%
1960-1977	Mittelwert	9,69	8,83	8,05	7,97	8,07
	Spanne	7,61 - 12,91	6,64 - 10,66	6,63 - 10,38	6,43 - 10,37	6,11 - 10,20
	Spanne	79% - 133%	75% - 121%	82% - 129%	81% - 130%	76% - 126%
1978-1984	Mittelwert	10,49 *	8,91	8,90	8,72	8,68
	Spanne	8,73 - 12,91	7,75 - 11,16	7,27 - 10,38	6,38 - 10,30	6,02 - 10,01
	Spanne	83% - 123%	87% - 125%	82% - 117%	73% - 118%	69% - 115%
1985-1994	Mittelwert	10,34	9,17	8,30	8,23	7,64
	Spanne	9,04 - 11,43	7,73 - 11,16	6,61 - 10,38	6,92 - 10,54	6,46 - 10,05
	Spanne	87% - 111%	84% - 122%	80% - 125%	84% - 128%	85% - 131%
1995-2001	Mittelwert	10,90 *	8,88	9,22	8,33	9,13
	Spanne	7,63 - 15,22	7,75 - 10,71	7,66 - 10,19	7,00 - 10,04	7,33 - 11,14
	Spanne	70% - 140%	87% - 121%	83% - 111%	84% - 120%	80% - 122%
2002-2009	Mittelwert		9,24	10,20	9,32	9,74
	Spanne		8,69 - 10,90	8,88 - 12,11	8,45 - 11,19	7,80 - 11,25
	Spanne		94% - 118%	87% - 119%	91% - 120%	80% - 116%
2010-2015	Mittelwert	13,06 *	10,17	10,01	10,83	10,81
	Spanne	9,72 - 15,45	9,44 - 12,01	9,29 - 12,23	9,47 - 12,52	9,45 - 12,83
	Spanne	74% - 118%	93% - 118%	93% - 122%	87% - 116%	87% - 119%
2016-2024	Mittelwert	12,70	12,30	12,12	11,82	11,97
	Spanne	12,70 - 19,41	11,05 - 14,64	10,40 - 13,81	10,28 - 13,28	10,02 - 13,62
	Spanne	100% - 153%	90% - 119%	86% - 114%	87% - 112%	84% - 114%

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Amorbach

Werte-Einheit: €/qm/Monat bezogen auf Netto-Kaltmiete für Amorbach

Multiplikator: 0,9930 = 99,30% = 99,30/100

Baujahr		bis 45qm	46-60qm	61-75qm	76-90qm	über 90qm
bis 1959	Mittelwert	8,49 *	8,02	7,49	8,13	7,94
	Spanne	7,27 - 12,07	6,67 - 9,86	6,00 - 10,16	6,29 - 10,28	6,35 - 10,29
	Spanne	86% - 142%	83% - 123%	80% - 136%	77% - 126%	80% - 130%
1960-1977	Mittelwert	9,43	8,59	7,84	7,76	7,86
	Spanne	7,41 - 12,57	6,47 - 10,38	6,45 - 10,10	6,26 - 10,09	5,95 - 9,93
	Spanne	79% - 133%	75% - 121%	82% - 129%	81% - 130%	76% - 126%
1978-1984	Mittelwert	10,22 *	8,68	8,67	8,49	8,45
	Spanne	8,50 - 12,57	7,55 - 10,87	7,08 - 10,10	6,22 - 10,03	5,86 - 9,74
	Spanne	83% - 123%	87% - 125%	82% - 117%	73% - 118%	69% - 115%
1985-1994	Mittelwert	10,07	8,93	8,08	8,02	7,44
	Spanne	8,80 - 11,13	7,53 - 10,87	6,43 - 10,10	6,74 - 10,26	6,29 - 9,78
	Spanne	87% - 111%	84% - 122%	80% - 125%	84% - 128%	85% - 131%
1995-2001	Mittelwert	10,61 *	8,65	8,98	8,11	8,89
	Spanne	7,43 - 14,82	7,55 - 10,42	7,46 - 9,92	6,82 - 9,77	7,14 - 10,85
	Spanne	70% - 140%	87% - 121%	83% - 111%	84% - 120%	80% - 122%
2002-2009	Mittelwert		9,00	9,93	9,08	9,48
	Spanne		8,46 - 10,61	8,65 - 11,79	8,23 - 10,90	7,59 - 10,95
	Spanne		94% - 118%	87% - 119%	91% - 120%	80% - 116%
2010-2015	Mittelwert	12,72 *	9,91	9,74	10,55	10,53
	Spanne	9,46 - 15,05	9,19 - 11,70	9,05 - 11,91	9,22 - 12,19	9,20 - 12,49
	Spanne	74% - 118%	93% - 118%	93% - 122%	87% - 116%	87% - 119%
2016-2024	Mittelwert	12,37	11,98	11,80	11,51	11,66
	Spanne	12,37 - 18,90	10,76 - 14,25	10,12 - 13,44	10,01 - 12,93	9,75 - 13,26
	Spanne	100% - 153%	90% - 119%	86% - 114%	87% - 112%	84% - 114%

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Dahenfeld

Werte-Einheit: €/qm/Monat bezogen auf Netto-Kaltmiete für Dahenfeld

Multiplikator: 0,9867 = 98,67% = 98,67/100

Baujahr		bis 45qm	46-60qm	61-75qm	76-90qm	über 90qm
bis 1959	Mittelwert	8,44 *	7,97	7,44	8,08	7,89
	Spanne	7,23 - 12,00	6,63 - 9,80	5,96 - 10,10	6,25 - 10,22	6,31 - 10,23
	Spanne	86% - 142%	83% - 123%	80% - 136%	77% - 126%	80% - 130%
1960-1977	Mittelwert	9,37	8,54	7,79	7,71	7,81
	Spanne	7,37 - 12,50	6,43 - 10,31	6,41 - 10,04	6,22 - 10,03	5,91 - 9,87
	Spanne	79% - 133%	75% - 121%	82% - 129%	81% - 130%	76% - 126%
1978-1984	Mittelwert	10,15 *	8,62	8,61	8,44	8,40
	Spanne	8,45 - 12,50	7,50 - 10,80	7,03 - 10,04	6,18 - 9,96	5,82 - 9,68
	Spanne	83% - 123%	87% - 125%	82% - 117%	73% - 118%	69% - 115%
1985-1994	Mittelwert	10,00	8,88	8,03	7,97	7,40
	Spanne	8,75 - 11,06	7,48 - 10,80	6,39 - 10,04	6,69 - 10,20	6,25 - 9,72
	Spanne	87% - 111%	84% - 122%	80% - 125%	84% - 128%	85% - 131%
1995-2001	Mittelwert	10,55 *	8,60	8,92	8,06	8,83
	Spanne	7,39 - 14,73	7,50 - 10,36	7,41 - 9,86	6,78 - 9,71	7,10 - 10,78
	Spanne	70% - 140%	87% - 121%	83% - 111%	84% - 120%	80% - 122%
2002-2009	Mittelwert		8,94	9,87	9,02	9,42
	Spanne		8,41 - 10,55	8,60 - 11,72	8,17 - 10,83	7,55 - 10,88
	Spanne		94% - 118%	87% - 119%	91% - 120%	80% - 116%
2010-2015	Mittelwert	12,64 *	9,84	9,68	10,48	10,46
	Spanne	9,40 - 14,95	9,13 - 11,62	8,99 - 11,83	9,16 - 12,11	9,14 - 12,41
	Spanne	74% - 118%	93% - 118%	93% - 122%	87% - 116%	87% - 119%
2016-2024	Mittelwert	12,29	11,90	11,73	11,44	11,59
	Spanne	12,29 - 18,78	10,70 - 14,16	10,06 - 13,36	9,95 - 12,85	9,69 - 13,18
	Spanne	100% - 153%	90% - 119%	86% - 114%	87% - 112%	84% - 114%

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Obereisesheim

Werte-Einheit: €/qm/Monat bezogen auf Netto-Kaltmiete für Obereisesheim

Multiplikator: 1,0007 = 100,07% = 100,07/100

Baujahr		bis 45qm	46-60qm	61-75qm	76-90qm	über 90qm
bis 1959	Mittelwert	8,56 *	8,08	7,55	8,19	8,00
	Spanne	7,33 - 12,17	6,72 - 9,93	6,05 - 10,24	6,34 - 10,36	6,40 - 10,37
	Spanne	86% - 142%	83% - 123%	80% - 136%	77% - 126%	80% - 130%
1960-1977	Mittelwert	9,51	8,66	7,90	7,82	7,92
	Spanne	7,47 - 12,67	6,52 - 10,46	6,50 - 10,18	6,31 - 10,17	6,00 - 10,01
	Spanne	79% - 133%	75% - 121%	82% - 129%	81% - 130%	76% - 126%
1978-1984	Mittelwert	10,30 *	8,75	8,74	8,56	8,52
	Spanne	8,57 - 12,67	7,61 - 10,95	7,13 - 10,18	6,26 - 10,11	5,90 - 9,82
	Spanne	83% - 123%	87% - 125%	82% - 117%	73% - 118%	69% - 115%
1985-1994	Mittelwert	10,14	9,00	8,15	8,08	7,50
	Spanne	8,87 - 11,22	7,59 - 10,95	6,48 - 10,18	6,79 - 10,34	6,34 - 9,86
	Spanne	87% - 111%	84% - 122%	80% - 125%	84% - 128%	85% - 131%
1995-2001	Mittelwert	10,69 *	8,72	9,05	8,18	8,96
	Spanne	7,49 - 14,93	7,61 - 10,50	7,52 - 10,00	6,87 - 9,85	7,20 - 10,93
	Spanne	70% - 140%	87% - 121%	83% - 111%	84% - 120%	80% - 122%
2002-2009	Mittelwert		9,07	10,01	9,15	9,55
	Spanne		8,53 - 10,69	8,72 - 11,88	8,29 - 10,98	7,65 - 11,04
	Spanne		94% - 118%	87% - 119%	91% - 120%	80% - 116%
2010-2015	Mittelwert	12,81 *	9,98	9,82	10,63	10,61
	Spanne	9,54 - 15,16	9,26 - 11,79	9,12 - 12,00	9,29 - 12,28	9,27 - 12,59
	Spanne	74% - 118%	93% - 118%	93% - 122%	87% - 116%	87% - 119%
2016-2024	Mittelwert	12,46	12,07	11,89	11,60	11,75
	Spanne	12,46 - 19,05	10,85 - 14,36	10,20 - 13,55	10,09 - 13,03	9,83 - 13,37
	Spanne	100% - 153%	90% - 119%	86% - 114%	87% - 112%	84% - 114%

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Weitere Auskünfte und Informationen

Weitere Informationen und eine umfassende Beratung zur Anwendung des Mietspiegels der Stadtverwaltung Neckarsulm erhalten Sie beim

Amt für Stadtentwicklung und

Baurecht

Manuel Heer

Amtsleiter

Marktstraße 18

74172 Neckarsulm

Tel.: +49 7132 - 35 2101

E-Mail: manuel.heer@neckarsulm.de

Öffnungszeiten:

vormittags

Mo. bis Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

nachmittags

Montag 13.30 – 15.30 Uhr

Mittwoch 13.30 – 17.00 Uhr

Schutzgebühr:

Für diesen Mietspiegel wird keine Schutzgebühr erhoben. Bei Versandwunsch in Papierform fallen jedoch 2,- € Versandkosten an. Im Internet finden Sie den Mietspiegel im .pdf-Format kostenlos als Download unter <https://www.neckarsulm.de/mietspiegel>

Anmerkung in eigener Sache:

Falls Sie uns bei der Fortschreibung unseres Mietspiegels unterstützen möchten, können Sie die nachfolgende Seite heraustrennen oder kopieren und uns ausgefüllt zukommen lassen.

Bitte nehmen Sie sich kurz die Zeit und unterstützen Sie uns. Sie können den Fragebogen gleich beim Bürgerbüro oder den Verwaltungsstellen abgeben, oder Sie leiten ihn per Email, Fax, oder Post an uns weiter.

Ihre Daten werden selbstverständlich komplett anonym erfasst und unterliegen den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Bitte beachten Sie, dass nur ein möglichst vollständig ausgefüllter Fragebogen zur Auswertung beitragen kann.

oder per FAX an: **07132/ 35 19 2101**
oder per Email an:
manuel.heer@neckarsulm.de

Stadt Neckarsulm
Manuel Heer
Marktstraße 18
74172 Neckarsulm

Angaben für den Mietspiegel

1. Allgemeine Informationen

Stadtteil: Neckarsulm Amorbach Dahrenfeld Obereisesheim

Straße/Hausnr.: _____

Wohnungsnummer: _____
(falls bekannt) _____

2. Gebäude

Baujahr des Gebäudes?: _____

Falls Ihnen das Baujahr nicht bekannt ist, schätzen Sie bitte das Baujahr und ordnen Sie das Gebäude einer der folgenden Kategorien zu:

- bis 1959 1960-1977 1978-1984 1985-1994
 1995-2001 2002-2009 2010-2015 2016-2024

3. Wohnung

Wie groß ist die Wohnung? _____ m² Wohnfläche

Wie hoch ist die Nettokaltmiete? _____ € pro Monat

(Miete ohne Nebenkosten, ohne Garage/Stellplatz und ohne Ermäßigungen)

Wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen? _____ (Datum, ggf. nur Jahr)

Wann war die letzte Mieterhöhung? _____ (Datum, ggf. nur Jahr)

Hinweis: Mit der Übersendung des Fragebogens an die Stadtverwaltung Neckarsulm erklären Sie sich damit einverstanden, dass Ihre freiwilligen Angaben ausschließlich für den Zweck der Erstellung eines Mietspiegels für Neckarsulm verwendet werden und auch nur in anonymisierter Form genutzt werden.

01. Oktober 2024



**Amt für Stadtentwicklung
und Baurecht**
Marktstraße 18
74172 Neckarsulm