





Mietspiegel Rastatt 2019/2020











Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Qualifizierter Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	8
Mietpreisspannen	8
Beratung und Methodik	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	1 1
Rechenschema	11
Tabelle 1: Basismiete	12
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	14
Gebietsabgrenzung	16
Weiterführende Hinweise und Definitionen	17
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Kappungsgrenze	17
Prüfung auf Mietüberhöhung	17
Definitionen	19
Baujahr	19
Wohnfläche	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	19
Straßenverzeichnis	20
Impressum	29
Bildnachweis	29



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

seit der Einführung des ersten Rastatter Mietspiegels im Jahr 2017 hat das Thema Wohnen auch in Rastatt weiter an Bedeutung gewonnen. In gleichem Maße gilt es, eine gute Orientierungshilfe für die Akteure des Mietwohnungsmarktes bereitzustellen. Mit dem fortgeschriebenen Rastatter Mietspiegel liegt Ihnen auch für die Jahre 2019/2020 ein qualifizierter Mietspiegel als fundierte Informationsgrundlage vor.

Wem hilft der Mietspiegel?

Anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete können Mieterinnen und Mieter geplante Mietanpassungen für ihre bestehenden Mietverträge prüfen. Vermieterinnen und Vermietern dient der Mietspiegel dazu, die Rechtmäßigkeit ihrer Mietpreise zu prüfen. Der Mietspiegel hilft dadurch, einen Ausgleich beider Mietvertragsparteien leichter herbeizuführen und langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Wie entsteht der Mietspiegel?

Der erste Rastatter Mietspiegel wurde neu aufgrund einer im Juni/Juli 2016 durchgeführten Befragung von Vermieterinnen und Vermietern zu ihren Wohnungen und den Miethöhen in Rastatt erstellt. Um als qualifizierter Mietspiegel anerkannt zu sein, muss dieser nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst bzw. fortgeschrieben werden. Die vorliegende Fortschreibung wurde anhand der Entwicklung des Preisindexes des Statistischen Bundesamtes vorgenommen (Indexfortschreibung). Des Weiteren wurden die Gebietsabgrenzung (Lagekarte) und das Adressverzeichnis um neu hinzugekommene Baugebiete ergänzt.

Die Fortschreibung wurde, wie zuletzt die Neuerstellung des Mietspiegels, in Zusammenarbeit mit der "Arbeitsgruppe Mietspiegel" vorgenommen. Mein herzlicher Dank gilt den Mitgliedern der Arbeitsgruppe, insbesondere dem Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e. V. sowie dem Hausund Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e. V.

In der fortgeschriebenen Fassung soll Ihnen der Rastatter Mietspiegel auch für die Jahre 2019/2020 eine verlässliche Unterstützung sein und zum fairen Interessenausgleich zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen in Rastatt beitragen.

Ihr

Hans Jürgen Pütsch Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Rastatt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen ("freien") Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Ermittlung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 17)

Qualifizierter Mietspiegel

Beim vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017/2018. Dafür wurde die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Juni 2016 und Juni 2018 verwendet (§558d BGB, Abs. 2, Satz 2). Der Mietspiegel 2017/2018 basierte auf Daten einer im Juni/Juli 2016 durchgeführten repräsentativen Vermieterbefragung. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt. Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktexperten hat das Projekt fachlich begleitet. Darin 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.

Die Vermieterbefragung, die Auswertung der erhobenen Daten und die Fortschreibung wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Rastatt beschlossen. Beim Rastatter Mietspiegel handelt es sich damit um einen "qualifizierten" Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB).

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum in Rastatt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellpatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im "freien" (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Juni 2018 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- · Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Rastatt kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 35 oder über 150 m²
- Wohnungen, die außerhalb von Wohngebieten (z.B. Industrie-/Gewerbegebieten) gelegen sind

nicht zuverlässig festgestellt werden. Für diese Wohnungen

enthält der Mietspiegel keine Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine "Wohnungen" im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2019/2020 gilt vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2020. Als qualifizierter Mietspiegel wird der Rastatter Mietspiegel nach diesen zwei Jahren neu erstellt werden.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als "ortsüblich". Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.



Beratung und Methodik

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.	Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.
Gerwigstraße 4	Rheinstraße 78
76437 Rastatt	76532 Baden-Baden
Tel: 07222/933409	Telefon: 07221/25512
Fax: 07222/788006	Telefax: 07221/392831
E-Mail: info@hug-ra.de	Außenstelle Rastatt:
Internet: www.haus-und-grund-rastatt.de	Kapellenstraße 8
	76437 Rastatt
	E-Mail: info@mieterverein-baden-baden.de
	Internet: mieterverein-baden-baden.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Rastatt	Sprechzeiten
Fachbereich Stadt- und Grünplanung Herrenstraße 15 76437 Rastatt Tel. 07222/ 972-4060 Fax 07222/ 972-4099 E-Mail: stadt-und-gruenplanung@rastatt.de Internet: www.rastatt.de	Montag, Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro, im Rathaus in der Herrenstraße 15, zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter *www.mietspiegel-rastatt.de* im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Die Methodik des Mietspiegels ist ausführlich in einer Mietspiegeldokumentation geschildert, die von der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung gegen eine Schutzgebühr von 10 Euro zuzüglich Versandkosten bezogen werden kann.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der "Basismiete", die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-rastatt.de.



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrah	mten Felder ein:				
Wohnfläche der Wohnung:					
Baujahr der Wohnung:					
Schritt 1: Entnehmen Sie der	Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die	Basismiete.			
Basismiete gemäß der Tabell	e 1:		€/m²		Α
Schritt 2: Ermitteln Sie den P	unktwert für die Wohnung	gemäß der Tabelle	2 (S. 14 u. 15)	
Punktwert der Wohnung ger	näß Tabelle 2:		Punkte		В
Zählen Sie zu diesem Punktw	ert 100 hinzu:				С
Schritt 3: Ermitteln Sie die m	ittlere ortsübliche Vergleich	nsmiete:			
Berechnen Sie:	A x C / 100		€/m²		D
Schritt 4: Ermitteln Sie die M	iet preisspanne:				
Spannen-Untergrenze					
Berechnen Sie:	D x 0,88		€/m²		Е
Spannen-Obergrenze					
Berechnen Sie:	D x 1,12		€/m²	+	F
Ergebnis-Zusammenfassung	:				
Die ortsübliche Vergleichsmi	ete für die Wohnung beträ	gt in € je m² (netto,	kalt):		
E		D			F
Spannen-Untergrenz		Mittelwert		Spannen-Ob	
Durch Multiplikation dieser \ Vergleichsmiete in € (netto, k		der Wohnung ergik	ot sich als Gesa	amtmiete eine	ortsübliche

Mittelwert

Spannen-Obergrenze

Spannen-Untergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter A ein. Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem in

der Spaltenüberschrift die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und im Zeilentitel die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Basismieten für Wohnflächen unter 45 m² in €/m²

	Wohnfläche* in m ²					
Baujahre*	35 - 35,9	36 - 36,9	37 - 37,9	38 - 38,9	39 - 39,9	40 - 44,9
bis 1949	6,68	6,56	6,43	6,33	6,22	6,10
1950 - 1957	6,75	6,62	6,50	6,39	6,30	6,17
1958 - 1965	6,85	6,72	6,60	6,49	6,39	6,27
1966 - 1973	6,93	6,79	6,68	6,57	6,47	6,34
1974 - 1981	6,99	6,87	6,75	6,64	6,55	6,41
1982 - 1989	7,07	6,94	6,83	6,72	6,62	6,49
1990 - 1997	7,20	7,07	6,95	6,85	6,74	6,62
1998 - 2001	7,32	7,20	7,07	6,97	6,87	6,74
2002 - 2003	7,40	7,26	7,15	7,04	6,94	6,81
2004 - 2005	7,45	7,32	7,20	7,09	7,00	6,87
2006	7,52	7,39	7,27	7,16	7,06	6,93
2007	7,58	7,46	7,33	7,23	7,14	7,00
2008	7,66	7,53	7,41	7,30	7,21	7,07
2009	7,74	7,61	7,49	7,39	7,28	7,16
2010	7,82	7,70	7,57	7,47	7,38	7,24
2011	7,91	7,79	7,67	7,56	7,47	7,33
2012	8,01	7,88	7,77	7,66	7,56	7,43
2013	8,11	7,99	7,86	7,76	7,67	7,53
2014	8,23	8,09	7,98	7,86	7,77	7,64
2015 - Juni 2018	8,37	8,25	8,12	8,02	7,92	7,78

^{*} Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 1.2: Basismieten für Wohnflächen von 45 bis 150 m² in €/m²

Baujahre*		Wohnfläche* in m²					
	45 - 49,9	50 - 59,9	60 - 79,9	80 - 99,9	100 - 119,9	120 - 150,9	
bis 1949	5,99	5,87	5,79	5,68	5,60	5,50	
1950 - 1957	6,06	5,94	5,86	5,76	5,66	5,57	
1958 - 1965	6,15	6,04	5,95	5,85	5,77	5,66	
1966 - 1973	6,23	6,12	6,04	5,93	5,84	5,74	
1974 - 1981	6,31	6,18	6,11	6,01	5,91	5,81	
1982 - 1989	6,38	6,27	6,18	6,08	6,00	5,89	
1990 - 1997	6,50	6,39	6,31	6,20	6,12	6,02	
1998 - 2001	6,63	6,51	6,43	6,33	6,24	6,14	
2002 - 2003	6,70	6,59	6,50	6,40	6,32	6,21	
2004 - 2005	6,75	6,64	6,56	6,46	6,37	6,27	
2006	6,83	6,70	6,63	6,52	6,43	6,33	
2007	6,89	6,77	6,69	6,59	6,50	6,40	
2008	6,96	6,85	6,76	6,67	6,58	6,47	
2009	7,04	6,93	6,85	6,74	6,66	6,56	
2010	7,13	7,01	6,93	6,84	6,74	6,64	
2011	7,22	7,11	7,02	6,92	6,84	6,73	
2012	7,32	7,20	7,13	7,02	6,93	6,83	
2013	7,42	7,30	7,22	7,13	7,03	6,93	
2014	7,53	7,42	7,33	7,23	7,14	7,03	
2015 - Juni 2018	7,67	7,56	7,48	7,39	7,29	7,19	

^{*} Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter [3] in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2005 berücksichtigt werden. Die Modernität/der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

	mietsenkend: 🔌 🛚 r	mietsteigernd: 🖊	Pu	nkte
Hauptsächliche Heizungsart				
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung geste	ellt	M	-3	
Elektrospeicherheizung		%	-3	
Etagenheizung		→	0	
Zentralheizung		7	2	
Fußbodenheizung		7	7	
Überwiegender Bodenbelag				
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag ge	estellt	\(\)	-2	
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→	0	
Laminat, Vinyl, Parkett, Natursteinboden		7	1	
Fußboden wurde 1995 oder früher verlegt		M	-2	
Fußboden wurde 2006 oder später modern	isiert*	7	1	
Sanitärausstattung				
Einfache Sanitärausstattung		%	-2	
Standardausstattung	→	0		
Gehobene Sanitärausstattung		7	2	
Gästebad/zweites Bad		7	2	
Sanitärausstattung wurde 2006 oder später	modernisiert*	7	2	
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus 4 oder weniger Ausstattungselemente: ein 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardaus 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehob	fache Sanitärausstattung sstattung	Ausstattungseleme	nte:	
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer Fußbodenheizung im Bad	Fenster oder wirksame Entlüftung gefliester Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		

		Übertrag:	
mietsenkend: 🔌 mietsteigern	d: 🖊	Pun	ıkte
Küchenraum			
Kochnische	M	-3	
Offene Küche, die mit Fliesen oder anderweitig hochwertigem Bodenbelag ausgelegt ist	7	3	
Sonstige Küchenräume	→	0	
Sonstige Merkmale			
Keine Gegensprechanlage	M	-1	
Leitungen (Strom, Heizung, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	¥	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	M	-5	
Wohnung liegt auf oder unter der Straßenebene (im Erdgeschoss, im Tiefparterre)**	M	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	¥	-2	
Waschküche im Gebäude	7	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	7	1	
Einbauschrank/-schränke in der Wohnung	7	2	
Gebäude ist denkmalgeschützt	7	3	
Elektroleitungen wurden 2006 oder später modernisiert*	×	2	
Energetische Sanierungen			
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach <u>und</u> Fassade) 2006 oder späte	r* 🖊	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2006 oder später*	7	1	
Verkehrsbelastung			
Keine/niedrige bis mittlere Verkehrsbelastung im Wohnumfeld	→	0	
Starke/sehr starke Verkehrsbelastung im Umfeld der Wohnung	M	-6	
Wohngebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis auf S	Seite 2	20)	
Zone A	→	0	
Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf, Förch			
Zone B	7	2	
Gebiet Karlsruher Str. / Niederwaldstr., Innenstadtkern, Gebiet Bahnhofstr. / Bismarckstr.,			
Gebiet Alte Bahnhofstr. / Baumeisterstr., Gebiet Vogesen- und Odenwaldstr., Wohn- und Mischge	biet		
Münchfeld, Niederbühl			
Zone C	7	4	
Rheinau, Gebiet Bittler/Röhrig, Rauental, Beinle, Georgenvorstadt, Ludwigvorstadt, Leopoldsfeste	,		
Augustavorstadt, Münchfeld Siedlung	,		
Zone D	7	6	
		ס	
Oberwald, Friedrichsfeste, Gebiet Biblis / Stettiner Str., Zay / Schlosspark			
Zone E	×	8	
Röttererberg			
		.,	
Zone X	_	Х	
Mietspiegel ist nicht anwendbar (kein oder zum Stand Juni 2018 noch nicht besiedeltes Wohngebie	:)		
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei 🕒 eintragen)			

 $^{^{*}}$ Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2005 möglich.

^{**} Merkmal kann nur bei Wohnungen in Gebäuden mit mindestens zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) berücksichtigt werden.

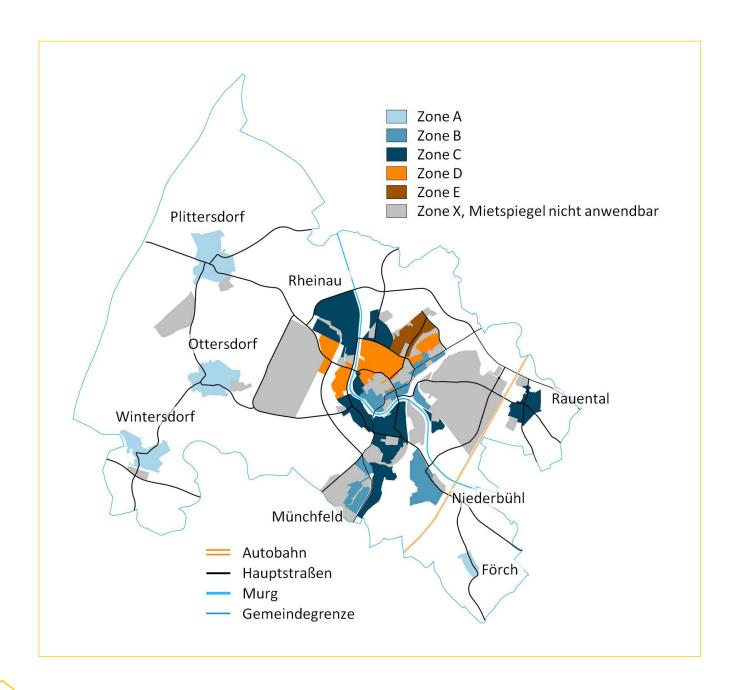
Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Gebietsabgrenzung im Mietspiegel dienen die Zonen der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Rastatt.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfer-

nung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



Weiterführende Hinweise und Definitionen

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer "Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete" (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mietern mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Diese Mitteilung muss auch in den Fällen erfolgen, in denen Vermieterinnen/Vermieter die "Ortsüblichkeit" der geforderten Miete mit anderen Mitteln als dem Mietspiegel begründen (z.B. Sachverständigengutachten, Verweis auf Vergleichswohnungen). Liegt ein "qualifizierter" Mietspiegel vor, wird allerdings gesetzlich/in einem gerichtlichen Verfahren vermutet, dass im Mietspiegel die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zutreffend wiedergegeben ist.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Stadt Rastatt gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren/Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter www.mietspiegel-rastatt.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro im Rathaus in der Herrenstr. 15 zur Einsichtnahme aus.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Ab dem 1.7.2020 darf bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze). Bis zum 30.6.2020 gilt die reduzierte Kappungsgrenze von 15 Prozent im Stadtgebiet Rastatts.

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung/der Vertragsabschlusses mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen). Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg (KappVO BW) vom 09.06.2015, § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB (reduzierte Kappungsgrenze).

Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin/ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Definitionen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Ausund Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt ("lichte" Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben-/Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen. An dieser Stelle sind zur Orientierung die Höhen für ausgewählte Betriebs- und Nebenkosten und Stellplatzmieten aufgeführt, von denen in Rastatt näherungsweise auszugehen ist:

Für monatlich je m² Wohnfläche	€/m²
Heizung/Warmwasser	1,01
Wasser/Abwasser	0,18
Müllabfuhr	0,12
Hausmeister	0,22
Pflege Außenanlagen	0,02
Hausreinigung	0,17
Versicherungen	0,16
Grundsteuer	0,20
Aufzug	0,25
Allgemeinstrom	0,03
Für monatlich als Fixbetrag	€
Garagenplatz	50
Autostellplatz	25
Kabelfernsehen/Antenne/Satelliten- schüssel	6

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Straßenverzeichnis

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
			Am Schlossplatz	Nr. 6	D
Α			Am Schlossplatz	Nr. 7	В
Aalstr.	alle Nr.	А	Am Schlossplatz	Nr. 8	D
Adelheidstr.	alle Nr.	А	Am Schlossplatz	Nr. 9 bis 11	X
Adlerstr.	alle Nr.	С	Am Spielplatz	alle Nr.	Α
Ahornweg	alle Nr.	С	Am Steinrössel	alle Nr.	С
Akazienstr.	alle Nr.	С	Am Vogelsand	Nr. 1 bis 17	С
Albert-Schweitzer-Str.	alle Nr.	С	Am Vogelsand	Nr. 40	X
Alfred-Bräunig-Str.	alle Nr.	С	Am Vogelsand	Nr. 50	С
Alfred-Franz-Haug-Str.	alle Nr.	С	Am Wassum	alle Nr.	Α
Allmendweg	alle Nr.	Α	Am Weiher	alle Nr.	Χ
Alte Bahnhofstr.	alle Nr.	В	Am Zubringer	alle Nr.	X
Altmurgweg	Nr. 1 bis 16	С	Amand-Goegg-Str.	alle Nr.	С
Altmurgweg	Nr. 19	Χ	Amselweg	alle Nr.	С
Am Altrhein	alle Nr.	Α	An der Bastion	alle Nr.	С
Am Bach	alle Nr.	В	An der Korngasse	alle Nr.	С
Am Bahndamm	alle Nr.	Α	An der Ludwigfeste	Nr. 1 bis 2	В
Am Brennerle	alle Nr.	С	An der Ludwigfeste	Nr. 3 bis 50	D
Am Fließweg	alle Nr.	Α	An der Untereich	alle Nr.	Α
Am Föhrenwald	alle Nr.	Α	Asternweg	alle Nr.	D
Am Gedenkstein	alle Nr.	D	Augustastr.	alle Nr.	С
Am Giessen	alle Nr.	А	D.		
Am Grün	alle Nr.	С	В		
Am Hang	alle Nr.	С	Badener Str.	Nr. 9 bis 9/2	Χ
Am Hasenwäldchen	alle Nr.	D	Badener Str.	Nr. 12 bis 20	В
Am Herrenacker	alle Nr.	X	Badener Str.	Nr. 70 bis 72	Χ
Am Kehler Tor	alle Nr.	С	Badstr.	Nr. 1 bis 1/A	X
Am Kieswerk	alle Nr.	Χ	Badstr.	Nr. 3 bis 4	С
Am Kindergarten	alle Nr.	С	Bahnhofsanlage	alle Nr.	Χ
Am Kirchplatz	alle Nr.	А	Bahnhofstr.	Nr. 1 bis 50/B	В
Am Köpfel	alle Nr.	С	Bahnhofstr.	Nr. 56	Χ
Am Krebsbach	alle Nr.	В	Baldenaustr.	alle Nr.	E
Am Murgdamm	alle Nr.	С	Bammertstr.	alle Nr.	Α
Am Oberwald	alle Nr.	X	Bannwaldstr.	alle Nr.	Α
Am Schäferrain	ungerade Nr.	С	Barschweg	alle Nr.	Α
Am Schäferrain	gerade Nr.	X	Bastgartenstr.	alle Nr.	Α
Am Schloß Favorite	alle Nr.	Χ	Baulandstr.	Nr. 1 bis 4	В
Am Schlossplatz	Nr. 1 bis 1/7	В	Baulandstr.	Nr. 5 bis 51	X
Am Schlossplatz	Nr. 2	D	Baumeisterstr.	alle Nr.	В
Am Schlossplatz	Nr. 2/1 bis 3/3	В	Beethovenstr.	alle Nr.	D
Am Schlossplatz	Nr. 4	D	Bei der Schmiede	alle Nr.	А
Am Schlossplatz	Nr. 5	Χ	Beim Friedhof	alle Nr.	Α

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Beinheimer Str.	alle Nr.	X	Breslauer Str.	Nr. 2	D
Berliner Ring	Nr. 2 bis 6	E	Breslauer Str.	Nr. 3	X
Berliner Ring	Nr. 7	X	Breslauer Str.	Nr. 4 bis 7	D
Berliner Ring	Nr. 8	E	Brückenstr.	alle Nr.	С
Berliner Ring	Nr. 9	Χ	Brucknerstr.	Nr. 1	E
Berliner Ring	Nr. 10	E	Brucknerstr.	Nr. 1/1	Χ
Berliner Ring	Nr. 11	Χ	Brucknerstr.	Nr. 3 bis 28	Е
Berliner Ring	Nr. 12 bis 16	E	Brufertstr.	Nr. 2 bis 19/A	С
Berliner Ring	Nr. 17	X	Brufertstr.	Nr. 20	Χ
Berliner Ring	Nr. 18	E	Brufertstr.	Nr. 21 bis 39/1	С
Berliner Ring	Nr. 19 bis 19/A	X	Brufertstr.	Nr. 41	В
Berliner Ring	Nr. 20	E	Brunnenstr.	alle Nr.	С
Berliner Ring	Nr. 21	X	Brünnleweg	alle Nr.	А
Berliner Ring	Nr. 22	D	Buchenstr.	Nr. 1 bis 2	С
Berliner Ring	Nr. 23	X	Buchenstr.	Nr. 3	D
Berliner Ring	Nr. 24 bis 26	D	Buchenstr.	Nr. 4	С
Berliner Ring	Nr. 27	X	Buchenstr.	Nr. 5	D
Berliner Ring	Nr. 28 bis 32	D	Buchenstr.	Nr. 6	С
Berliner Ring	Nr. 40 bis 48	X	Buchenstr.	Nr. 7	D
Bernsteinweg	alle Nr.	В	Buchenstr.	Nr. 8 bis 38	С
Bertholdstr.	alle Nr.	С	Bühlstr.	alle Nr.	Α
Beuthener Str.	alle Nr.	D	Bussardweg alle Nr.		Α
Biblisweg	Nr. 2	В	С		
Biblisweg	Nr. 3 bis 5	D	·		
Biblisweg	Nr. 6	В	Carl-Benz-Str.	alle Nr.	D
Biblisweg	Nr. 7 bis 16	D	Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.	alle Nr.	С
Bienenweg	alle Nr.	С	Carl-Friedrich-Str.	alle Nr.	С
Binsenstr.	alle Nr.	Α	Carl-Maria-von-Weber-Str.	alle Nr.	Е
Birkenhof	alle Nr.	X	Carl-Schurz-Str.	alle Nr.	D
Birkenweg	alle Nr.	С	D		
Bischweierer Str.	Nr. 1 bis 7	С			
Bischweierer Str.	Nr. 8	X	Dahlienweg	alle Nr.	D
Bischweierer Str.	Nr. 9 bis 11	С	Dammstr.	alle Nr.	А
Bismarckstr.	alle Nr.	В	Danziger Str.	Nr. 1	X
Bittlerweg	ungerade Nr.	X	Danziger Str.	Nr. 2 bis 36	D
Bittlerweg	gerade Nr.	С	Dietrich-Bonhoeffer-Str.	alle Nr.	С
Bleichstr.	alle Nr.	С	Dionys-Mellert-Str.	alle Nr.	С
Blumenstr.	alle Nr.	A	Donaustr.	Nr. 1 bis 9	В
Blütenstr.	alle Nr.	А	Donaustr.	Nr. 11	X
Bollmannshausener Weg	alle Nr.	А	Dorfstr.	alle Nr.	А
Brahmsweg	alle Nr.	E	Douglasstr.	alle Nr.	A
Breitholzer-Hof-Weg	alle Nr.	Α	DrFriedrich-Hecker-Str.	alle Nr.	С

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
DrSchleyer-Str.	alle Nr.	D	Ettlinger Str.	alle Nr.	В
Draisstr.	alle Nr.	D	Eulenweg	alle Nr.	A
Dreherstr.	Nr. 1 bis 3	В			
Dreherstr.	Nr. 4 bis 8	С	F		
Dreherstr.	Nr. 9	В	Fährstr.	Nr. 1 bis 59	A
Dreherstr.	Nr. 12 bis 29	С	Fährstr.	Nr. 60	X
Drei-Mohren-Str.	alle Nr.	С	Fährstr.	Nr. 61 bis 61/1	А
Dreisamstr.	alle Nr.	В	Fährstr.	Nr. 62	Χ
Drosselweg	alle Nr.	С	Fährstr.	Nr. 63 bis 63/1	А
_			Fährstr.	Nr. 64	Χ
E			Fährstr.	Nr. 65 bis 67/1	Α
Ebersteinstr.	alle Nr.	В	Fährstr.	Nr. 71	X
Efeuweg	alle Nr.	С	Falkenweg	alle Nr.	Α
Eibenweg	alle Nr.	С	Favoritestr.	alle Nr.	Α
Eichelbergstr.	alle Nr.	В	Federbachstr.	alle Nr.	С
Eichelplanstr.	alle Nr.	С	Felchenstr.	alle Nr.	А
Eichenstr.	alle Nr.	С	Ferdinand-Stieffell-Str.	alle Nr.	С
Eisenbahnstr.	Nr. 1 bis 1/1	А	Fichtenweg	alle Nr.	С
Eisenbahnstr.	Nr. 2	Χ	Finkenstr.	Nr. 1 bis 7/1	С
Eisenbahnstr.	Nr. 3	A	Finkenstr.	Nr. 8	X
Eisenbahnstr.	Nr. 4	Χ	Finkenstr.	Nr. 9 bis 22	С
Eisenbahnstr.	Nr. 5	A	Fischerstr.	alle Nr.	A
Eisenbahnstr.	Nr. 7	Χ	Fliederweg	alle Nr.	D
Elbestr.	alle Nr.	В	Florastr.	alle Nr.	D
Elsternweg	alle Nr.	A	Flößerbachweg	alle Nr.	С
Emil-Nolde-Str.	alle Nr.	Χ	Flößerstr.	alle Nr.	С
Engelstr.	Nr. 1 bis 3	С	Flotowweg	alle Nr.	E
Engelstr.	Nr. 4	Χ	Forellenstr.	alle Nr.	Α
Engelstr.	Nr. 5 bis 13	С	Forlenweg	alle Nr.	С
Engelstr.	Nr. 21 bis 29	D	Fortunatstr.	alle Nr.	В
Engelstr.	Nr. 31	Χ	Frankenheimer Weg	alle Nr.	Α
Engelstr.	Nr. 33 bis 35	D	Franz-Abt-Str.	alle Nr.	E
Engelstr.	Nr. 37 bis 41	Χ	Franz-Hennegriff-Str.	alle Nr.	Α
Enno-Sander-Str.	alle Nr.	С	Franz-Holtz-Weg	alle Nr.	С
Erlenweg	alle Nr.	С	Franz-Philipp-Str.	Nr. 1	E
Ernst-Elsenhans-Str.	alle Nr.	С	Franz-Philipp-Str.	Nr. 1/1	X
Ernst-von-Biedenfeld-Str.	alle Nr.	С	Franz-Philipp-Str.	Nr. 2 bis 9	E
Eschenstr.	Nr. 2 bis 26	С	Franz-Philipp-Str.	Nr. 14	Χ
Eschenstr.	Nr. 27	X	Franz-Philipp-Str.	Nr. 17	E
Eschenstr.	Nr. 28	С	Fremersbergstr.	alle Nr.	В
Eschenstr.	Nr. 29 bis 29/9	D	Friedenstr.	alle Nr.	С
Eschenstr.	Nr. 30	С	Friedhofstr.	alle Nr.	А
Eschenstr.	Nr. 31 bis 31/A	D	Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 1 bis 23	С
Eschenstr.	Nr. 32	С	Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 24	X
Eschenstr.	Nr. 33	D	Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 25	С
Eschenstr.	Nr. 34	С	Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 27 bis 29	X
Eschenstr.	Nr. 35	D	Friedrich-Ebert-Str.	Nr. 30 bis 55	С
Eschenstr.	Nr. 36 bis 60	С	Friedrichring	Nr. 1 bis 11	С

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Friedrichring	Nr. 15 bis 45/2	D	Herrenstr.	Nr. 17 bis 20	Χ
Friedrichstr.	alle Nr.	Α	Herrenstr.	Nr. 21	D
Fuhrmannstr.	Nr. 1 bis 19	С	Herrenstr.	Nr. 22	Χ
Fuhrmannstr.	Nr. 23	D	Herrenstr.	Nr. 23	D
G			Herrenstr.	Nr. 24	Χ
G			Herrenstr.	Nr. 25	D
Gartenstr.	alle Nr.	D	Herrenstr.	Nr. 26 bis 34	Χ
Gärtnerstr.	alle Nr.	D	Herrenstr.	Nr. 39 bis 46	D
Georg-Bönning-Str.	alle Nr.	С	Hildastr.	alle Nr.	В
Georg-Elser-Str.	alle Nr.	С	Hindenburgstr.	alle Nr.	D
Georg-Ertel-Str.	alle Nr.	С	Hirschbühlweg	alle Nr.	В
Georgstr.	alle Nr.	С	Hirschstr.	alle Nr.	Α
Gertrud-von-Le-Fort-Weg	alle Nr.	D	Hirtenhausweg	alle Nr.	Α
Gerwigstr.	alle Nr.	В	Hofwaldweg	alle Nr.	Α
Gewann Gründe	alle Nr.	X	Höhenweg	alle Nr.	С
Girrlenweg	alle Nr.	Α	Hohlgasse	alle Nr.	С
Gladiolenweg	alle Nr.	D	Hohlohstr.	alle Nr.	X
Gleiwitzer Str.	alle Nr.	D	Holunderweg	alle Nr.	С
Gluckstr.	alle Nr.	E	Honsellstr.	alle Nr.	D
Goethestr.	alle Nr.	D	Hugo-Wolf-Weg	alle Nr.	E
Gottfried-Keller-Weg	alle Nr.	D	Hurstweg	alle Nr.	С
Graf-Galen-Str.	alle Nr.	С	1		
Graf-Stauffenberg-Str.	alle Nr.	С			
Graulfusweg	alle Nr.	А	Illerstr.	alle Nr.	В
Grenzstr.	ungerade Nr.	С	Im Baisert	alle Nr.	Χ
Grenzstr.	gerade Nr.	X	Im Beinle	alle Nr.	С
Grünewaldstr.	alle Nr.	В	lm Gäßl	alle Nr.	Α
Gustav-Freytag-Str.	alle Nr.	D	Im Muhrwinkel	alle Nr.	Α
Gustav-Nikolaus-Tiedemann-Str.	alle Nr.	С	Im Rheinfeld	alle Nr.	X
Gustav-von-Struve-Str.	alle Nr.	C	Im See	alle Nr.	A
Gutenbergstr.	alle Nr.	D	Im Seefeld	alle Nr.	X
н			Im Steingerüst	alle Nr.	X
	II. N	_	Im Streibelgrund	alle Nr.	A
Händelstr.	alle Nr.	E	Im Teilergrund	alle Nr.	X
Hanfstr.	Nr. 1 bis 2	A	Im Wiesenfeld	alle Nr.	X
Hanfstr.	Nr. 3 Nr. 4 bis 10	X	Im Wöhr	alle Nr.	X
Hanfstr.		A	In der Heizenau	alle Nr.	A
Hanna-Nagel-Str.	alle Nr.	X	Industriestr.	Nr. 15	X
Hansjakobstr. Hans-Thoma-Str.	alle Nr. alle Nr.	В	Industriestr. Industriestr.	Nr. 16/A bis 24 Nr. 28 bis 40	В
		В		alle Nr.	X
Hardbergstr. Hauffstr.	alle Nr. alle Nr.	X	Innstr. Inselstr.	alle Nr.	В
Hauπstr. Hauptstr.	alle Nr.	D		alle Nr.	В
Haydnstr.	alle Nr.	C E	Isarstr.	ane M.	U
			J		
Hebelstr. Hechtstr.	alle Nr. alle Nr.	B A	Jahnallee	Nr. 1 bis 5	С
Heinrich-von-Kleist-Str.	alle Nr.	D	Jahnallee	Nr. 13 bis 25	X
			Johann-Peter-Frank-Str.	alle Nr.	
Herrenstr.	Nr. 1 bis 16/B	В	Jonaini-retei-ridik-3ti.	alle IVI.	С

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-
Johann-Peter-Schlageter-Str.	alle Nr.	С	Karlstr.	Nr. 44	Х
Johann-Sebastian-Bach-Str.	alle Nr.	D	Karpfenstr.	alle Nr.	А
Josef-Bechtold-Str.	alle Nr.	С	Kastanienweg	alle Nr.	С
losef-Kilmarx-Str.	alle Nr.	С	Kastelweg	alle Nr.	А
osefstr.	alle Nr.	С	Käthe-Kollwitz-Str.	alle Nr.	Χ
osef-von-Eichendorff-Weg	alle Nr.	С	Kehler Str.	Nr. 1 bis 28	С
oseph-Loreye-Str.	alle Nr.	С	Kehler Str.	Nr. 31	Χ
ulius-Wertheimer-Str.	alle Nr.	С	Kehler Str.	Nr. 33 bis 45/A	В
upiterstr.	alle Nr.	В	Kehler Str.	Nr. 48 bis 51	Χ
			Kiefernstr.	alle Nr.	С
(Kinkelstr.	alle Nr.	D
aiserstr.	Nr. 1 bis 47	В	Kinzigstr.	alle Nr.	В
aiserstr.	Nr. 48 bis 48/A	Χ	Kirchstr.	alle Nr.	В
aiserstr.	Nr. 49	В	Kleinwäldelestr.	alle Nr.	А
aiserstr.	Nr. 50	С	Kohlenstr.	alle Nr.	С
aiserstr.	Nr. 51	В	Kolberger Str.	Nr. 2 bis 4	D
aiserstr.	Nr. 52	С	Kolberger Str.	Nr. 6 bis 8	В
aiserstr.	Nr. 53	В	Königsberger Str.	Nr. 1 bis 8	D
aiserstr.	Nr. 54 bis 54/1	С	Königsberger Str.	Nr. 8/A	В
aiserstr.	Nr. 54/2	D	Königsberger Str.	Nr. 9 bis 25	D
aiserstr.	Nr. 55	В	Konrad-Heilig-Str.	alle Nr.	С
aiserstr.	Nr. 56	С	Konrad-Lenzinger-Str.	alle Nr.	С
aiserstr.	Nr. 57	В	Kornblumenweg	alle Nr.	D
aiserstr.	Nr. 58	С	Kreutzerstr.	alle Nr.	E
aiserstr.	Nr. 58/1 bis 58/2	D	Kreuzstr.	alle Nr.	А
aiserstr.	Nr. 59	В			
aiserstr.	Nr. 60	С	L		
aiserstr.	Nr. 61	В	Lammstr.	alle Nr.	А
aiserstr.	Nr. 62	С	Landseestr.	alle Nr.	С
aiserstr.	Nr. 63	В	Langemarckstr.	alle Nr.	D
aiserstr.	Nr. 65 bis 83	С	Langestr.	alle Nr.	А
aiserstr.	Nr. 105	В	Lärchenweg	alle Nr.	А
analdamm	alle Nr.	X	Laurentiusstr.	alle Nr.	В
analstr.	alle Nr.	С	Lechstr.	alle Nr.	В
apellenstr.	Nr. 1 bis 19/A	В	Leharweg	alle Nr.	Е
apellenstr.	Nr. 20	X	Leopoldplatz	alle Nr.	С
apellenstr.	Nr. 21 bis 23	В	Leopoldring	alle Nr.	С
apellenstr.	Nr. 24 bis 34	X	Leopoldstr.	alle Nr.	С
apellenstr.	Nr. 36	В	Lessingstr.	alle Nr.	D
arl-Geiges-Str.	alle Nr.	С	Lianenweg	alle Nr.	А
arl-Hubbuch-Str.	alle Nr.	Χ	Liegnitzer Str.	alle Nr.	D
arl-Loewe-Str.	alle Nr.	E	Lilienweg	alle Nr.	С
arlsruher Str.	Nr. 1 bis 20	В	Lindenallee	Nr. 1 bis 28	А
arlsruher Str.	Nr. 22	X	Lindenallee	Nr. 32	Χ
arlsruher Str.	Nr. 27 bis 29	В	Lindenstr.	alle Nr.	С
arlsruher Str.	Nr. 31 bis 33	X	Lisztstr.	alle Nr.	Е
Carl-Stier-Str.	alle Nr.	С	Lochfeldstr.	alle Nr.	Χ
Karlstr.	Nr. 1 bis 40/B	С	Lorenz-Brentano-Str.	alle Nr.	С

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Lorenz-Buchdunger-Str.	alle Nr.	С	Mühlstr.	Nr. 1 bis 1/B	В
Lortzingstr.	alle Nr.	Е	Mühlstr.	Nr. 3	Χ
Ludwig-Eisinger-Str.	alle Nr.	С	Münchäckerstr.	alle Nr.	С
Ludwigring	Nr. 1 bis 1/1	С	Münchfeldstr.	alle Nr.	С
Ludwigring	Nr. 2 bis 2/2	В	Murgerstal	alle Nr.	Χ
Ludwigring	Nr. 3 bis 21	С	Murgstr.	Nr. 1 bis 11	В
Ludwig-Sallinger-Weg	alle Nr.	С	Murgstr.	Nr. 12 bis 37	С
Ludwigstr.	Nr. 2	С	Murgtalstr.	Nr. 1 bis 78	В
Ludwigstr.	Nr. 4	X	Murgtalstr.	Nr. 79 bis 89	Χ
Ludwigstr.	Nr. 5 bis 7	С	Museumstr.	alle Nr.	В
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 1 bis 9	D	N		
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 10	X	N		
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 11 bis 13	D	Nachtigallenweg	alle Nr.	Α
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 14	Χ	Nagoldstr.	alle Nr.	В
Ludwig-Wilhelm-Str.	Nr. 15 bis 31	D	Neckarstr.	alle Nr.	В
Luise-Le-Beau-Str.	alle Nr.	С	Nelkenstr.	alle Nr.	D
Luisenstr.	alle Nr.	А	Neptunstr.	alle Nr.	В
Lützowerstr.	Nr. 1 bis 7/E	С	Neue Str.	alle Nr.	Α
Lützowerstr.	Nr. 8	Χ	Neue-Häuser-Str.	alle Nr.	С
Lützowerstr.	Nr. 9 bis 9/E	С	Niederwaldstr.	Nr. 1 bis 1/C	В
Lützowerstr.	Nr. 10	X	Niederwaldstr.	Nr. 2 bis 2/2	Χ
Lützowerstr.	Nr. 11	С	Niederwaldstr.	Nr. 3	В
Lyzeumstr.	Nr. 1 bis 6	В	Niederwaldstr.	Nr. 4	X
Lyzeumstr.	Nr. 7	С	Niederwaldstr.	Nr. 5 bis 15	В
Lyzeumstr.	Nr. 8 bis 9	В	Niederwaldstr.	Nr. 17	X
Lyzeumstr.	Nr. 11 bis 23	Χ	Niederwaldstr.	Nr. 21 bis 23/1	В
M			Niederwiesen	alle Nr.	D
			Nordstr.	alle Nr.	A
Mahlbergstr.	alle Nr.	В	0		
Mainstr.	alle Nr.	В			
Markgrafenstr.	alle Nr.	С	Oberreutweg	alle Nr.	Χ
Marktplatz	ungerade Nr.	X	Oberwaldstr.	Nr. 1 bis 7	С
Marktplatz	gerade Nr.	В	Oberwaldstr.	Nr. 8 bis 8/2	D
Marsstr.	alle Nr.	В	Oberwaldstr.	Nr. 9	С
Mathilde-Anneke-Str.	alle Nr.	С	Oberwaldstr.	Nr. 10 bis 38	D
Max-Eyth-Str.	alle Nr.	X	Oberwaldstr.	Nr. 42 bis 42/A	Χ
Maxstr.	alle Nr.	С	Odenwaldstr.	alle Nr.	В
Melanchthonstr.	alle Nr.	С	Oderstr.	alle Nr.	В
Memelstr.	alle Nr.	D	Oosbachweg	alle Nr.	С
Mercedesstr.	alle Nr.	X	Oppelner Str.	alle Nr.	D
Merkurstr.	alle Nr.	В	Orchideenstr.	alle Nr.	Α
Michael-Ludwig-Rohrer-Str.	alle Nr.	С	Ostmarkstr.	alle Nr.	С
Militärstr.	alle Nr.	С	Ostring	alle Nr.	С
Mirmelbergweg	alle Nr.	A	Oststr.	alle Nr.	Α
Moltkestr.	alle Nr.	В	Ötigheimer Weg	Nr. 1 bis 5	D
Mozartstr.	Nr. 1	D	Ötigheimer Weg	Nr. 6	E
Mozartstr.	Nr. 3 bis 37	E	Ötigheimer Weg	Nr. 7	Χ
Muffenheimer Weg	alle Nr.	A	Ötigheimer Weg	Nr. 8 bis 56	E

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Ötigheimer Weg	Nr. 57	X	Rheinauer Kirchweg	alle Nr.	С
Ötigheimer Weg	Nr. 58	E	Rheinauer Ring	Nr. 3 bis 17	С
Ötigheimer Weg	Nr. 59	Χ	Rheinauer Ring	Nr. 18/3	Α
Ötigheimer Weg	Nr. 60	E	Rheinauer Ring	Nr. 20 bis 182	С
Ötigheimer Weg	Nr. 61	Χ	Rheinstr.	alle Nr.	Α
Ötigheimer Weg	Nr. 62 bis 90	E	Rheintorstr.	Nr. 1 bis 7	D
Ötigheimer Weg	Nr. 92	X	Rheintorstr.	Nr. 8	X
Ottersdorfer Str.	Nr. 1 bis 36	С	Rheintorstr.	Nr. 21 bis 27	D
Ottersdorfer Str.	Nr. 55 bis 77	Χ	Richard-Strauss-Str.	alle Nr.	E
Otto-Dix-Str.	alle Nr.	Χ	Richard-Wagner-Ring	Nr. 1 bis 23	D
Otto-Stegmüller-Weg	alle Nr.	Α	Richard-Wagner-Ring	Nr. 24	Χ
Otto-von-Corvin-Str.	alle Nr.	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 25	D
P			Richard-Wagner-Ring	Nr. 26	С
•			Richard-Wagner-Ring	Nr. 27	D
Panoramaweg	alle Nr.	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 28	С
Pappelweg	alle Nr.	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 29	D
Philipp-Trunk-Str.	alle Nr.	Α	Richard-Wagner-Ring	Nr. 30	С
Platanenstr.	Nr. 1 bis 6	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 31 bis 41	D
Platanenstr.	Nr. 7	X	Richard-Wagner-Ring	Nr. 42	С
Platanenstr.	Nr. 8 bis 14	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 43 bis 47	D
Plittersdorfer Str.	Nr. 1 bis 1/3	X	Richard-Wagner-Ring	Nr. 48	С
Plittersdorfer Str.	Nr. 1/A	D	Richard-Wagner-Ring	Nr. 49	D
Plittersdorfer Str.	Nr. 1/B	X	Richard-Wagner-Ring	Nr. 50	С
Plittersdorfer Str.	Nr. 2 bis 79	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 51	D
Plutostr.	alle Nr.	В	Richard-Wagner-Ring	Nr. 52	С
Posener Str.	alle Nr.	D	Richard-Wagner-Ring	Nr. 53	D
Poststr.	alle Nr.	В	Richard-Wagner-Ring	Nr. 54	С
Prinz-Eugen-Str.	alle Nr.	С	Richard-Wagner-Ring	Nr. 55	D
R			Richard-Wagner-Ring	Nr. 56	С
			Richard-Wagner-Ring	Nr. 57	D
Raiffeisenstr.	alle Nr.	Α	Richard-Wagner-Ring	Nr. 58	С
Rappenstr.	alle Nr.	В	Richard-Wagner-Ring	Nr. 59	D
Rastatter Str.	alle Nr.	C	Richard-Wagner-Ring	Nr. 60	C
Rathausstr.	alle Nr.	В	Richard-Wagner-Ring	Nr. 61	D
Rauentaler Str.	Nr. 1	В	Richard-Wagner-Ring	Nr. 62 bis 66/1	C
Rauentaler Str.	Nr. 3/1	X	Riederhof	alle Nr.	X
Rauentaler Str.	Nr. 4	В	Riedstr.	alle Nr.	A
Rauentaler Str.	Nr. 5 bis 7	X	Ringstr.	alle Nr.	В
Rauentaler Str.	Nr. 8 bis 8/B	В	Ritterstr.	alle Nr.	С
Rauentaler Str.	Nr. 9 bis 9/B	X	Rochus-Degen-Weg	alle Nr.	C
Rauentaler Str.	Nr. 10	В	Rödereckring	alle Nr.	A
Rauentaler Str.	Nr. 11	X	Rödernweg	alle Nr.	C
Rauentaler Str. Rauentaler Str.	Nr. 12 bis 12/C Nr. 13	В	Röhrigstr.	alle Nr.	D B
Rauentaler Str.	Nr. 13 Nr. 14 bis 18	В	Roonstr. Rosenstr.	alle Nr. alle Nr.	D
Rauentaler Str.	Nr. 14 bis 18 Nr. 21 bis 65	X	Rosenstr.	alle Nr.	В
Reiherweg	alle Nr.	A	Rotackerstr.	alle Nr.	Х
Reinhold-Frank-Str.	alle Nr.	C	Röttererbergstr.	Nr. 1 bis 8	D
Reminora Frank-5tt.	and M.		nottererbergstt.	141. ± DI3 O	J

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone	Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Röttererbergstr.	Nr. 9	Е	Sophie-Scholl-Str.	alle Nr.	С
Röttererbergstr.	Nr. 10	D	Spargelweg	alle Nr.	С
Röttererbergstr.	Nr. 11 bis 11/B	Е	Spatzenweg	alle Nr.	С
Röttererbergstr.	Nr. 12 bis 12/A	D	Spessartstr.	alle Nr.	В
Röttererbergstr.	Nr. 13 bis 13/B	Е	Stabhalterstr.	alle Nr.	С
Röttererbergstr.	Nr. 14	X	Stadionstr.	Nr. 1 bis 1/E	В
Röttererbergstr.	Nr. 15 bis 59	E	Stadionstr.	Nr. 2	Χ
Ruhrstr.	alle Nr.	В	Stadionstr.	Nr. 2/A	В
Rutenstr.	alle Nr.	A	Stadionstr.	Nr. 3	Χ
S			Stadionstr.	Nr. 3/1 bis 29	В
•			Stadionstr.	Nr. 30	Χ
Sackgasse	alle Nr.	С	Stadionstr.	Nr. 31	В
Salmstr.	alle Nr.	A	Steinmauerner Str.	alle Nr.	D
Sandbachstr.	alle Nr.	A	Steinmetzstr.	alle Nr.	В
Sandweierer Str.	Nr. 1 bis 1/2	X	Sternenstr.	Nr. 4 bis 17	С
Sandweierer Str.	Nr. 3 bis 5	В	Sternenstr.	Nr. 20	D
Sankt Michaelstr.	alle Nr.	A	Sternfeldstr.	Nr. 1 bis 22	С
Saturnstr.	alle Nr.	В	Sternfeldstr.	Nr. 23 bis 29	Χ
Scheffelstr.	alle Nr.	D	Stettiner Str.	Nr. 1 bis 12	D
Schiffstr.	alle Nr.	В	Stettiner Str.	Nr. 14 bis 17	X
Schilfstr.	alle Nr.	A	Stockäckerstr	alle Nr.	A
Schillerstr.	alle Nr.	D	Stockäckerstr.	alle Nr.	A
Schlackenwerther Str.	alle Nr.	С	Stockfeldstr.	alle Nr.	Χ
Schlosserstr.	Nr. 2 bis 6	В	Storchenweg	alle Nr.	Α
Schlosserstr.	Nr. 8 bis 23	С	Sudetenstr.	alle Nr.	С
Schloßstr.	alle Nr.	В	Südring	Nr. 1 bis 12	С
Schluchweg	alle Nr.	С	Südring	Nr. 13 bis 15	X
Schlüsseläckerweg	alle Nr.	С	Т		
Schubertstr.	alle Nr.	В			
Schulstr.	alle Nr.	Α	Tannenweg	alle Nr.	С
Schumannstr.	alle Nr.	E	Taubenweg	alle Nr.	Α
Schützenstr.	alle Nr.	A	Theodor-Storm-Str.	alle Nr.	D
Schwabengäßchen	alle Nr.	С	Tilsiter Str.	alle Nr.	D
Schwalbenrain	alle Nr.	X	Tullastr.	alle Nr.	Α
Schwalbenweg	alle Nr.	A	Tulpenstr.	alle Nr.	D
Schwarzwaldstr.	alle Nr.	В	U		
Seefeldstr.	Nr. 1	X			
Seefeldstr.	Nr. 2 bis 2/1	A	Uchtweg	alle Nr.	С
Seefeldstr.	Nr. 3	X	Ulmenstr.	alle Nr.	C .
Seefeldstr.	Nr. 4	A	Unnenheimer Weg	alle Nr.	A
Seefeldstr.	Nr. 5	X	Untere Wiesen	alle Nr.	X
Seefeldstr.	Nr. 6 bis 55/1	A	Ursula-Comlossi-Weg	alle Nr.	С
Seestr.	alle Nr.	X	V		
Seilergasse	alle Nr.	A	Voilshonstr	allo Nr	D
Sibyllenstr.	alle Nr.	D	Veilchenstr.	alle Nr.	D
Sileherstr	alle Nr.	D	Venusstr.	alle Nr.	В
Silcherstr.	alle Nr.	E	Verdiweg	alle Nr.	E
Sonnenstr.	alle Nr.	С	Vierordtweg	alle Nr.	A

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Vogesenstr.	alle Nr.	В
Von-Gayling-Str.	alle Nr.	С
w		
Waldstr.	alle Nr.	A
Wallstr.	alle Nr.	С
Wäschgasse	alle Nr.	С
Weichselstr.	alle Nr.	В
Weidenweg	alle Nr.	С
Weiherstr.	Nr. 1 bis 18	В
Weiherstr.	Nr. 19	X
Weiherstr.	Nr. 20 bis 22	В
Welsweg	alle Nr.	Α
Werbstr.	alle Nr.	В
Werderstr.	Nr. 1	В
Werderstr.	Nr. 2	С
Werderstr.	Nr. 3	В
Werderstr.	Nr. 4	С
Werderstr.	Nr. 5	В
Werderstr.	Nr. 7 bis 37	С
Werkstr.	Nr. 1	В
Werkstr.	Nr. 2	X
Werkstr.	Nr. 3	В
Werkstr.	Nr. 4	X
Werkstr.	Nr. 5	В
Werkstr.	Nr. 6 bis 17	X
Weserstr.	alle Nr. Nr. 1 bis 7	В
Westring Westring	Nr. 17 bis 7	D C
Westring	Nr. 20	X
Westring	Nr. 21 bis 21/9	C
Westring	Nr. 22	X
Westring	Nr. 22/1 bis 31	C
Weststr.	alle Nr.	A
Wichernstr.	alle Nr.	С
Wiesenweg	alle Nr.	С
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 1 bis 5	D
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 6	X
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 7	D
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 8 bis 10	X
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 14 bis 20	D
Wilhelm-Busch-Str.	Nr. 45	Χ
Wilhelm-Leuschner-Str.	alle Nr.	С
Wilhelmstr.	alle Nr.	А
Wilhelm-Weihrauch-Str.	alle Nr.	А
Woogseestr.	alle Nr.	X

Straße	Hausnummern	Mietspiegel-Zone
Z		
Zanderstr.	alle Nr.	Α
Zaystr.	Nr. 1 bis 64	D
Zaystr.	Nr. 65	С
Zaystr.	Nr. 66	D
Zaystr.	Nr. 67	С
Zaystr.	Nr. 68 bis 72/1	D
Zaystr.	Nr. 74	С
Zaystr.	Nr. 75	X
Zaystr.	Nr. 76 bis 86	С
Zaystr.	Nr. 120	Χ
Zedernstr.	alle Nr.	С
Zeisigweg	alle Nr.	С
Zelterweg	alle Nr.	E
Zeppelinstr.	alle Nr.	D
Zeughausstr.	alle Nr.	D
Zollersbühnstr.	alle Nr.	Χ
Zum Bergblick	alle Nr.	С
Zum Rohngraben	alle Nr.	С
Zur Friedrichfeste	ungerade Nr.	С
Zur Friedrichfeste	gerade Nr.	D
Zur Leopoldfeste	alle Nr.	С

Impressum

Stadt Rastatt
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Herrenstraße 15
76437 Rastatt

Tel. 07222/972-4060

E-Mail: stadt-und-gruenplanung@rastatt.de

Bildnachweis

- © Joachim Gerstner, "Blick auf Pfarrkirche
- St. Alexander"
- © Norbert Hüttisch, Wikipedia
- © alexmillos/shutterstock.com, Seite 8
- © Gyorgy Barna/shutterstock.com, Seite 10 Übrige Fotos: © Stadt Rastatt

Urheberrecht

Copyright © 2018 Stadt Rastatt. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Rastatt. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.