Qualifizierter Mietspiegel 2026
für Langenau, Beimerstetten, Blaustein, Dornstadt

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

Herausgeber:

Stadt Langenau
Marktplatz 1
89129 Langenau

Gemeinde Beimerstetten
Kirchgasse 1
89179 Beimerstetten

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Gemeinde Dornstadt
Kirchplatz 2
89160 Dornstadt

Autor:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Datum 27.05.2026
Version: 1.0

Das Urheberrecht liegt bei den beteiligten Kommunen. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberinnen die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024 4

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel 5

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024 7

3.1 Stichprobenziehung 7

3.2 Datenerhebung 8

3.3 Datenauswertung 8

4 Die Fortschreibung 2026 per Indexzahlen 10

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen 11

5 Schlussbemerkung 13

6 Literatur 14

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024

Bei den Mietspiegeln 2026 für Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt handelt es sich um eine Fortschreibung der Mietspiegel 2024, welche zum 1. Juli 2024 in Kraft traten. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesen Mietspiegeln 2024, dessen Erstellung in „Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Langenau, Beimerstetten, Blaustein, Dornstadt“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung: Am 23. Oktober 2023 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von der Stadt Langenau beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt zu erstellen.

Am 07. November 2023 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von Februar 2024 bis April 2024 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 29. Februar 2024 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 25. März 2024. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Ende Mai 2024 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Im Juni 2024 erfolgte die Auswertung der Daten. Am 7. Juni 2024 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse den Stadtverwaltungen präsentiert. Die Mietspiegel aller beteiligten Kommunen wurden in den Gemeinderatsitzungen im Juni und Juli 2024 als qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Die Mietspiegel von Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. Juli 2024 an für den Zeitraum von zwei Jahren, das heißt bis zum 30. Juni 2026.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MSV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist"). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel" hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)[1].

Bei der Erstellung der Mietspiegel für Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung der Mietspiegel 2024 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist[2]. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

[1] Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372
[2] Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zu den Mietspiegeln 2024 für Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt wiedergegeben, da auf diesen Mietspiegeln die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2024 verwiesen.

3.1 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern oder Grundsteuerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall ist (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Eine Alternative wäre die Stromzählersitzdatei. Leider ist die Stromzählerdatei aufgrund von gesetzlichen Vorgaben nicht verwendbar. Zum anderen ist sie nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden, insbesondere nach in Kraft treten der Mietspiegelreform (Bundesregierung 2021a), in fast allen Fällen die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Kommunen übermittelten dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei jeweils Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) (Bundesregierung 2021a). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedateien wurden durch die Verwaltungen bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit zugewiesen, in die Zufallsstichprobe zu gelangen. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.statedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen).

Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden

können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltegenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobe
Langenau	1.750
Beimerstetten	690
Blaustein	1.750
Dornstadt	1.000
Summe	**5.190**

3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der beteiligten Kommunen angeschrieben.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 5.190 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 5.190 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung zur Mietspiegelerstellung im Jahre 2024 belief sich auf 3.041 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1.009 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Den Mietspiegeln 2024 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht[3]. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

[3] Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

4 Die Fortschreibung 2026 per Indexzahlen

Die Städte Langenau und Blaustein sowie die Gemeinden Beimerstetten und Dornstadt haben beschlossen, ihre Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2024 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung der Mietspiegel an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Kommunen zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung der Mietspiegel per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2024 bis Februar 2026 verwendet. Der Monat Februar wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Februar 2024, Wert: 118,10 und Februar 2026, Wert: 123,10). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 4,23 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im jeweiligen Mietspiegel zugrunde gelegt.

Die Mietspiegel besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. Juli 2026 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2028.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen

Für Langenau, Beimerstetten, Blaustein und Dornstadt ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in der Basismiettabelle der Mietspiegel wiederfinden.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Langenau

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2015- 2019	2020- 2024
Wohn- fläche	**Euro/m²**										
30 - < 40	11,30	9,72	8,95	9,33	10,15	11,06	12,31	13,56	14,90	15,86	17,02
40 - < 45	10,37	9,08	8,44	8,76	9,43	10,18	11,19	12,23	13,34	14,12	15,07
45 - < 50	9,95	8,81	8,23	8,51	9,11	9,78	10,69	11,61	12,60	13,31	14,15
50 - < 55	9,64	8,60	8,09	8,33	8,88	9,48	10,31	11,14	12,04	12,67	13,44
55 - < 60	9,40	8,45	7,98	8,20	8,70	9,26	10,01	10,77	11,58	12,16	12,86
60 - < 70	9,13	8,30	7,88	8,08	8,52	9,01	9,67	10,34	11,07	11,58	12,19
70 - < 80	8,90	8,17	7,81	7,98	8,37	8,79	9,36	9,94	10,57	11,02	11,55
80 - < 90	8,74	8,10	7,79	7,94	8,28	8,65	9,15	9,66	10,21	10,61	11,08
90- < 115	8,57	8,04	7,77	7,90	8,17	8,48	8,90	9,33	9,79	10,11	10,50
115 -< 130	8,40	7,95	7,73	7,84	8,07	8,33	8,68	9,04	9,41	9,68	10,01
130 - 150	8,23	7,85	7,65	7,74	7,95	8,17	8,48	8,79	9,12	9,36	9,64

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Langenau zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,83 Euro/m².

Tabelle 3: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Beimerstetten

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2015- 2019	2020- 2024
Wohn- fläche	**Euro/m²**										
30 - < 40	9,60	7,69	6,57	6,76	7,48	8,34	9,55	10,79	12,14	13,11	14,27
40 - < 45	9,51	7,94	7,01	7,18	7,78	8,47	9,47	10,49	11,60	12,39	13,35
45 - < 50	9,43	8,04	7,20	7,35	7,88	8,52	9,40	10,31	11,30	12,01	12,86
50 - < 55	9,35	8,09	7,34	7,47	7,95	8,52	9,32	10,14	11,04	11,68	12,46
55 - < 60	9,27	8,11	7,43	7,55	7,98	8,51	9,23	9,99	10,81	11,39	12,10
60 - < 70	9,13	8,12	7,51	7,62	8,00	8,46	9,11	9,78	10,50	11,02	11,63
70 - < 80	8,95	8,08	7,55	7,64	7,97	8,37	8,93	9,51	10,13	10,58	11,12
80 - < 90	8,78	8,00	7,55	7,62	7,92	8,27	8,77	9,27	9,82	10,21	10,69
90- < 115	8,49	7,85	7,47	7,54	7,78	8,07	8,47	8,90	9,36	9,68	10,08
115 -< 130	8,20	7,66	7,35	7,40	7,61	7,85	8,18	8,54	8,92	9,19	9,52
130 - 150	7,99	7,53	7,24	7,30	7,47	7,68	7,98	8,29	8,62	8,86	9,14

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Beimerstetten zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,53 Euro/m².

Tabelle 4: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Blaustein

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2015- 2019	2020- 2024
Wohn- fläche	**Euro/m²**										
30 - < 40	12,49	10,60	9,56	9,83	10,64	11,57	12,86	14,18	15,60	16,62	17,84
40 - < 45	11,32	9,78	8,91	9,14	9,80	10,57	11,62	12,71	13,88	14,72	15,72
45 - < 50	10,78	9,40	8,63	8,83	9,42	10,11	11,06	12,02	13,07	13,82	14,72
50 - < 55	10,37	9,12	8,42	8,61	9,14	9,76	10,61	11,49	12,43	13,11	13,93
55 - < 60	10,05	8,90	8,27	8,43	8,92	9,48	10,27	11,07	11,93	12,55	13,29
60 - < 70	9,67	8,67	8,11	8,26	8,69	9,18	9,87	10,58	11,34	11,89	12,54
70 - < 80	9,33	8,46	7,97	8,10	8,47	8,90	9,51	10,11	10,78	11,25	11,82
80 - < 90	9,09	8,32	7,89	8,00	8,34	8,71	9,25	9,78	10,36	10,78	11,28
90- < 115	8,80	8,16	7,81	7,90	8,17	8,48	8,92	9,37	9,85	10,19	10,61
115 -< 130	8,53	7,99	7,70	7,78	8,00	8,27	8,63	9,01	9,40	9,69	10,04
130 - 150	8,30	7,83	7,58	7,64	7,84	8,07	8,39	8,71	9,07	9,32	9,62

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Blaustein zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,71 Euro/m².

Tabelle 5: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Dornstadt

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2015- 2019	2020- 2024
Wohn- fläche	**Euro/m²**										
30 - < 40	8,58	7,32	7,07	7,87	9,07	10,28	11,86	13,41	15,05	16,21	17,57
40 - < 45	8,15	7,11	6,90	7,56	8,55	9,54	10,84	12,11	13,47	14,40	15,53
45 - < 50	7,97	7,05	6,86	7,45	8,33	9,22	10,38	11,52	12,73	13,57	14,58
50 - < 55	7,87	7,03	6,86	7,39	8,19	9,00	10,04	11,07	12,16	12,92	13,83
55 - < 60	7,80	7,04	6,88	7,37	8,09	8,83	9,79	10,73	11,72	12,41	13,25
60 - < 70	7,74	7,08	6,94	7,37	8,00	8,66	9,51	10,33	11,22	11,83	12,56
70 - < 80	7,73	7,15	7,04	7,41	7,96	8,53	9,26	9,97	10,74	11,27	11,90
80 - < 90	7,75	7,24	7,14	7,46	7,95	8,44	9,09	9,72	10,39	10,87	11,42
90- < 115	7,79	7,36	7,28	7,55	7,95	8,36	8,89	9,42	9,97	10,36	10,83
115 -< 130	7,77	7,41	7,34	7,56	7,90	8,23	8,68	9,12	9,58	9,91	10,30
130 - 150	7,65	7,34	7,28	7,47	7,77	8,07	8,45	8,84	9,25	9,53	9,86

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Dornstadt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,79 Euro/m².

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren der Mietspiegel 2026 für die Städte Langenau und Blaustein sowie die Gemeinden Beimerstetten und Dornstadt auf der Grundlage der Mietspiegel 2024. Letztere Mietspiegel beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesregierung (2021a): **Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG.** In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): **Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV.** In: *Bundesgesetzblatt*.

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Trinkaus O. (2024), **Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Langenau, Beimerstetten, Blaustein, Dornstadt -** Dokumentation der Mietspiegelerstellung