

Dokumentation der Aufstellung der einfachen Mietspiegel im Raum Calw 2026

Verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurden im Jahr 2026 Mietspiegel für folgende Kommunen im Landkreis Calw neu aufgestellt:

- Altensteig
- Althengstett
- Bad Teinach-Zavelstein
- Bad Liebenzell
- Calw
- Oberreichenbach
- Unterreichenbach

Das Projekt wurde begleitet vom

- Haus & Grund Calw e.V., in Altensteig auch von Haus & Grund Altensteig e.V.,
- dem Mieterverein Calw und Umgebung e.V.,
- der Stadtverwaltung Calw und,
- dem Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

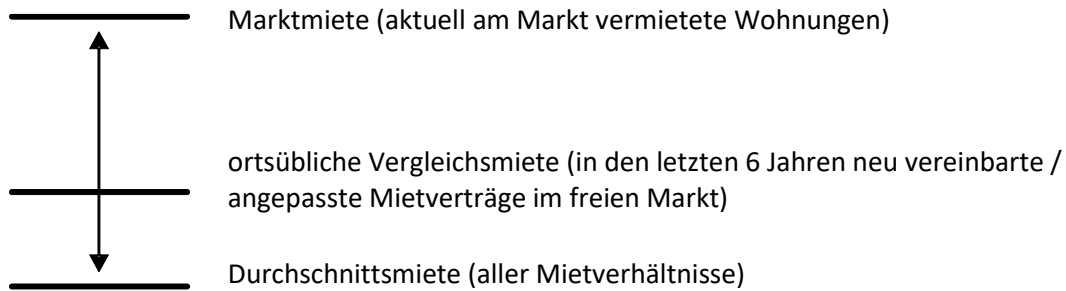
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den veröffentlichten Mietspiegeln handelt es sich um „einfache“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegels in der Regel keine eigene spezielle Datenerhebung.

Bei qualifizierten Mietspiegeln dient die Befragung dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) aus den erhobenen Daten abzuleiten. Die OVM ist das Mietpreisniveau von Wohnungen, die dem freien Markt zugehörig sind und bei denen die Netto-Kaltmiete (Kaltmiete ohne alle Betriebs- und Nebenkosten) in den zurückliegenden 6 Jahren entweder neu vereinbart oder angepasst wurde.

Die OVM liegt damit zwischen dem durchschnittlichen Mietniveau aller Mietverhältnisse im freien Markt und dem Marktniveau für aktuell im freien Markt vermietete Wohnungen:



Anlehnung im Preisniveau an den qualifizierten Mietspiegel von Pforzheim

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll.

Deshalb bietet es sich für kleinere Kommunen an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung anzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung der Experten / Expertinnen der Interessensvertreter der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zum Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Pforzheim bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Pforzheim und den Kommunen im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2025 bezogen wurden (ca. 34.000 auswertbare Datensätze).

In den Anzeigedaten wurden in den Auswertungen die Merkmale, „Datum der Herausnahme einer Wohnungsanzeige“, die „Wohnfläche“ und das „Baujahr“ genutzt. Mithilfe einer Regressionsrechnung wurden anschließend diese Fragen beantwortet:

- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen den einzelnen Kommunen und Pforzheim? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der gleichen Kommune? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, also als prozentuale Preisunterschiede. Deshalb spielt das absolute Mietniveau in den Wohnungsanzeigen für die aus der Analyse abgeleiteten Erkenntnisse keine Rolle.

Die zentrale Annahme bei der preislichen Anlehnung eines einfachen an einen qualifizierten Mietspiegel ist, dass sich aus dem relativen Preisunterschied in der Marktmiete zwischen zwei Kommunen zuverlässig auf einen vergleichbar hohen Preisunterschied in der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich und in kurzem Zeitabstand voneinander geschalteten Anzeigen für die identische Wohnung. Auch werden vor der Auswertung sogenannte Ausreißerwerte aus der Rechnung genommen (offensichtliche Datenfehler oder im Kontext unplausibel hohe oder niedrige Mieten)
- **Ermittlung zwischenörtlicher Preisabstände:** Dazu diente ein Regressionsmodell mit den erklärenden Variablen Wohnfläche, Baujahr und Anzeigedatum und der zu erklärenden Variablen Quadratmetermiete. Mithilfe dieses Modells können Preisunterschiede zwischen Kommunen ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Abweichungen in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur zwischen den Kommunen nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände:** In Calw erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Calw. Dazu wurden bei der Erstaufstellung im Jahr 2022 in einem ersten Schritt Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet zusammengefasst, bei denen die Beteiligungsrunde davon ausging, dass sie ein ähnliches Mietniveau / eine ähnliche Wohnlagenqualität aufweisen dürften. Diese Zusammenfassung ist nötig, um ausreichend viele Fälle für statistische Auswertungen in diesen nun etwas größer abgegrenzten Gebieten zu erhalten. Abschließend wurden alle Gebiete zu Mietspiegelzonen entsprechend der Höhe des gemessenen Mietpreisniveaus zusammengefasst. Alle Gebiete innerhalb einer Zone weisen also ein vergleichbar hohes Mietniveau auf.
Für die Neuaufstellung im Jahr 2026 wurde diese Zonierung übernommen. Zwei Neubaugebiete in Wimberg wurden in der Zone D mit dem restlichen Gebiet von Wimberg zusammengefasst.
Für die übrigen Kommunen im Projekt erfolgte bei Bedarf eine Unterscheidung im Preisniveau zwischen den Teilorten der jeweiligen Kommune.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Das Preisniveau in den jeweiligen Mietspiegeln sind an das im Mietspiegel Pforzheim mit Preisab- oder -zuschlägen angelehnt. Die Zu- und Abschläge leiten sich aus den Preisunterschieden in den Mietanzeigen ab.

Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Pforzheim) hervor. Teilweise wurden Ortsteile in der Auswertung zusammengefasst, weil entweder die Preisunterschiede für eine Differenzierung im Mietspiegel zu niedrig waren oder aber die Ortsteile zu geringe Fallzahlen für eine eigenständige Auswertung aufwiesen (weniger als 20 auswertbare Fälle).

Tabelle: Gemessene / Vereinbarte Mietpreisabstände zwischen den Kommunen im Mietspiegelprojekt zu Pforzheim

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Pforzheim	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Altensteig	insgesamt	-11,1%	
	Altensteig, Altensteigdorf	-9,1%	in der Auswertung wurden diese Teilorte zusammengefasst (aufgrund niedriger Fallzahlen in Altensteigdorf).
	Spielberg, Walddorf, Wart	-12,1%	in der Auswertung wurden diese Teilorte aufgrund eines ähnlich hohen Mietniveaus zusammengefasst.
	Berneck, Überberg	-19,0%	in der Auswertung wurden diese Teilorte aufgrund niedriger Fallzahlen zusammengefasst.
	Garrweiler, Hornberg	-22,0%	in der Auswertung wurden diese Teilorte aufgrund niedriger Fallzahlen zusammengefasst.
Althengstett	insgesamt	3,7%	
Bad Liebenzell	insgesamt	-2,5%	
	Möttlingen	-0,2%	
	Bad Liebenzell, Unterhaugstett, Monakam	-2,2%	in der Auswertung wurden die Teilorte Bad Liebenzell, Unterhaugstett und Monakam aufgrund eines ähnlich hohen Mietniveaus zusammengefasst.
	Unterlengenhardt	-9,9%	
	Beinberg, Maisenbach-Zainen	-13,9%	in der Auswertung wurden die Teilorte Beinberg und Maisenbach-Zainen zusammengefasst.
Bad Teinach-Zavelstein	insgesamt	-8,5%	
	Zavelstein	-4,2%	
	Sommenhardt	-8,1%	
	Bad Teinach	-9,9%	
	Rötenbach	-16,0%	aufgrund niedriger Fallzahlen wurde das Mietniveau in Rötenbach in der Beteiligungsrunde beschlossen
	Emberg, Kentheim, Schmieh, Station Teinach	-20,0%	in der Auswertung wurden diese Teilorte aufgrund niedriger Fallzahlen zusammengefasst.
Calw	insgesamt	0,0%	
	Zone E	5,6%	Zur Lageabgrenzung s. die Lagekarte im Mietspiegel
	Zone D	-0,2%	
	Zone C	-4,2%	
	Zone B	-8,1%	
	Zone A	-14,1%	

Fortsetzung: Gemessene / Vereinbarte Mietpreisabstände zwischen den Kommunen im Mietspiegelprojekt zu Pforzheim

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone	Preisabstand zu Pforzheim	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Oberreichenbach	insgesamt	-13,4%	Auf eine Differenzierung nach Teilorten wurde aufgrund niedriger Fallzahlen verzichtet
Unterreichenbach	insgesamt	-8,8%	
	Unterreichenbach	-9,3%	
	Kapfenhardt	-11,3%	
	Dennjacht	-16,0%	Aufgrund niedriger Fallzahlen wurde das Mietniveau in Dennjacht in der Beteiligungsrunde beschlossen

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die das Preisniveau in den Gemeinden, Ortsteilen / Zonen vorgestellt.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Das Bepunktungssystem ist angelehnt an Bepunktungssysteme aus anderen qualifizierten Mietspiegelprojekten, mit denen Stein-Statistik befasst ist. In der Beteiligungsrunde wurde es entsprechend der Experteneinschätzungen noch angepasst.

In Mietspiegeln, in denen das Preisniveau auf Teilortbasis oder Zonen ausgewiesen wurde, wurden Punktwerte für die Teilorte / Zonen im Bepunktungssystem in der Mietspiegelbeteiligung vereinbart, die mit Rundungsdifferenzen zu einem Mietspiegelpreisniveau in den einzelnen Teilorten führen, das den gemessenen Preisabständen entspricht.