

TOP	Kennung	Gremium	Datum
11	öffentlich	Gemeinderat	25.03.2019
Mietspiegel Bad Waldsee 2019 - Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel			

I. Beschlussvorschlag:

Der vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte qualifizierte Mietspiegel für Bad Waldsee 2019, wird gemäß § 558 d BGB anerkannt. Er hat Gültigkeit ab dem 01.04.2019.

II. zu beraten ist

Über die Anerkennung des vorliegenden Mietspiegels Bad Waldsee 2019 gemäß § 558 d BGB als qualifizierter Mietspiegel.

III. zum Sachverhalt:

Im Juli 2013 hatte der Verwaltungsausschuss dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, sich an einer gemeinsamen Aktion mehrerer Städte und Gemeinden im Landkreis zur Erstellung von Mietspiegeln zu beteiligen. Zum 01.01.2015 lag der erste lokale und qualifizierte Mietspiegel für Bad Waldsee auf Datengrundlage befragter Mieterhaushalte vor. Zum 01.01.2017 wurde der Mietspiegel auf der Basis des deutschen Verbraucherpreisindex erstmals fortgeschrieben und damit der Marktentwicklung angepasst.

Um die weitere Marktentwicklung abzubilden war jetzt die Neuerstellung des Mietspiegels notwendig. Sie erforderte wieder eine umfassende Befragung von Mieterhaushalten. Beauftragt mit der Erstellung war, wie bisher, das EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Sinzing. Die Befragung erfolgte diesmal durch Anschreiben an rd. 2.000 Mieterhaushalten in Bad Waldsee. Die Beantwortung des Fragenkatalogs konnte schriftlich per Post oder Online erledigt werden. Der Rücklauf lag deutlich (um ca. 40%) über dem erforderlichen Mindestumfang (200), sodass eine gute Datengrundlage gegeben ist.

Vom EMA-Institut wurden den rd. 20 beteiligten Kreisgemeinden inzwischen die Ergebnisse vorgelegt. Wie den Medien vor allem auch in jüngster Zeit zu entnehmen war, sind die Mietpreise ständig und teilweise rasant ansteigend. Dies zeigt auch der lokale Markt. Gegenüber der Befragung vor gut vier Jahren ist in Bad Waldsee die Durchschnittsmiete von damals 5,84 €/m² um 15,41% auf jetzt 6,74 €/m² angestiegen. Bad Waldsee liegt damit leicht über der festgestellten

Steigerung der Durchschnittsmieten aller an der Aktion teilnehmenden Städte und Gemeinden (von 5,88 €/m² um 13,42% auf 6,67 €/m²). Das EMA-Institut bezeichnete die festgestellten Ergebnisse als „gemäßigte Preissteigerung“ im Vergleich aller Regionen, für die durch dieses Institut kürzlich Mietspiegel erstellt worden sind.

Bei der Vorstellung einigte man sich auf eine einheitliche Gültigkeit der Mietspiegel ab dem 01.04.2019. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach § 558 d BGB von der Gemeinde (oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter) anerkannt werden. Obwohl nicht geregelt ist, wie die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels durch die Gemeinde zu erfolgen hat, wird allgemein davon ausgegangen und empfohlen, dass es sich dabei nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt und deshalb ein Beschluss des zuständigen Organs, in diesem Fall des Gemeinderats, erforderlich ist.

Der neue Mietspiegel für Bad Waldsee 2019 (Anlage) soll Anfang April auf der Homepage der Stadt zum Download und in Form eines Online-Mietrechners kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

IV. weitere Überlegungen:

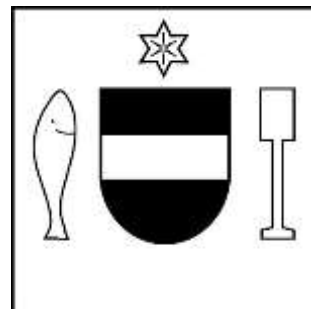
Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren wieder der Marktentwicklung anzupassen. Bei seiner nächsten Fortschreibung kann dabei die Entwicklung des Statistischen Bundesamtes zum Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel wieder neu zu erstellen.

Bad Waldsee, 30.01.2019

gez. Eisemann

Anlage(n):

1. Mietspiegel Bad Waldsee 2019



Qualifizierter Mietspiegel für Bad Waldsee 2019

für nicht preisgebundenen
Wohnraum

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,

im Herzen Oberschwabens, malerisch zwischen zwei Naturseen eingebettet, liegt unsere attraktive Stadt. Sie erlebt einen anhaltenden Aufschwung und immer mehr Menschen entscheiden sich für das Leben hier, auch wegen der attraktiven Infrastruktur und der interessanten ortsansässigen Unternehmen. Neben anderen Einflüssen hat dies aber auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmieten.

Mit dem Mietspiegel 2019 liegt jetzt wieder ein aktueller und qualifizierter Mietspiegel für unsere Stadt und ihre Teilorte vor. Er basiert auf den Befragungsergebnissen örtlicher Miethaushalte.

Anhand dieses Mietspiegels lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Mietwohnungen in Bad Waldsee ermitteln. Er stellt für die Beteiligten am Wohnungsmarkt ein verlässliches Instrument dar, um sich am lokalen Mietwohnungsmarkt zu orientieren.

Mit Gültigkeit ab dem 01. April 2019 wird der Mietspiegel 2019 kostenlos auf der Homepage der Stadt Bad Waldsee zur Verfügung stehen.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels eine erfolgreiche Anwendung und hoffe, dass er allen Bürgerinnen und Bürgern ein konfliktfreies Mietverhältnis ermöglicht.



Roland Weinschenk
Bürgermeister



Allgemeine Informationen

Erstellung des Mietspiegels 2019

Dieser Mietspiegel 2019 wurde im Auftrag der Stadt Bad Waldsee auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen für den Bereich von Bad Waldsee und seinen Teilorten erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Oktober bis Dezember 2018 bei 2063 Miethaushalten in 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Befragung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und seine Erstellung in einem Arbeitsbericht dokumentiert.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis aus Experten der beteiligten Landkreiskommunen begleitet.

Der Mietspiegel 2019 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet, er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt ab 01.04.2019.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer oder mehreren Gemeinden üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich oder zu Geschäftszwecken genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten, ebenso nicht evtl. Anteile für Schönheitsreparaturen.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für durchschnittliche Standardwohnungen bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Sonstige **bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr							
	bis 1918	1919 - 1963	1964 - 1976	1977 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2013	ab 2014
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30-34	9,10	8,70	8,80	9,00	9,30	9,60	10,00	10,30
35-39	8,50	8,20	8,30	8,50	8,70	9,10	9,40	9,70
40-44	8,10	7,80	7,90	8,10	8,30	8,60	8,90	9,20
45-49	7,80	7,50	7,60	7,80	8,00	8,30	8,60	8,90
50-59	7,40	7,10	7,20	7,40	7,60	7,90	8,20	8,40
60-69	7,00	6,80	6,90	7,00	7,20	7,50	7,80	8,00
70-79	6,80	6,50	6,60	6,80	7,00	7,20	7,50	7,80
80-89	6,60	6,40	6,40	6,60	6,80	7,00	7,30	7,50
90-99	6,50	6,20	6,30	6,50	6,60	6,90	7,20	7,40
100-109	6,40	6,10	6,20	6,30	6,50	6,80	7,00	7,30
110-119	6,30	6,00	6,10	6,20	6,40	6,70	6,90	7,10
120-129	6,20	5,90	6,00	6,20	6,30	6,60	6,80	7,00
130-150	6,10	5,80	5,90	6,10	6,20	6,50	6,70	6,90

Die durchschnittliche Nettomiete in der Stadt Bad Waldsee, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt: 6,74 Euro/m².

Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an.

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung“, „Modernisierungsmaßnahmen“ und „kleinräumige Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktschritte eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Zu-/Abschlag	Übertrag
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		Punktwert	
gehobene Sanitärausstattung vorhanden ¹⁾		+ 1	
Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kucheneinbauschränke vorhanden)		+ 1	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden		+ 2	
überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden		+ 1	
Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus		+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden		+ 1	
eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		+ 1	
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte		+ 1	
keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefuerung		- 2	
sehr einfache Badausstattung (mind. 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftungs(anlage), Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)		- 1	
überwiegend einfach verglaste Fenster		- 3	
überwiegend Verbund-/Kasten-/Doppelfenster		- 2	
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden		- 1	
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend		- 1	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung /Steckdosen, bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		- 1	
kein Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden		- 1	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:			
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme >= +4)	+ 16 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +3)	+ 12 %	
gehobene Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +2)	+ 8 %	
leicht gehobene Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +1)	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung	(Punktsumme 0)	0 %	
annähernd mittlere Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -1)	- 4 %	
einfache Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -2)	- 8 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -3)	- 12 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme <= -4)	- 19 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 in Gebäuden mit Baujahr vor 1996 ²⁾			
Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungszustands:		Punktwert	
Dämmung Außenwand ³⁾		+ 3	
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke ³⁾		+ 1	
Dämmung Kellerdecke ⁴⁾		+ 1	
neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) ⁵⁾		+ 2	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung		+ 1	
Erneuerung der Elektroinstallation		+ 2	
Erneuerung der Fußböden		+ 1	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Dusch- tasse, Waschbecken)		+ 1	

Erneuerung der Wohnungstüre/Innentüren		+ 2	
barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. keine Stufe bis zur Wohnung, Breittüren)		+ 2	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen	(maximal:)	+ 2	
Punktsumme Modernisierung:			
umfassende Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme >= +8)	+ 8 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: +5 bis +7)	+ 6 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: +2 bis +4)	+ 3 %	
kaum oder keine Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: 0 bis +1)	0 %	
3) Wohnlage (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage:		Punktwert	
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar		+ 1	
Wohnlage mit Seeblick		+ 1	
Wohnlage mit Alpenblick		+ 1	
Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus		+ 1	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr niedrig		+ 1	
Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain		- 2	
Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Gewerbebetriebe)		- 1	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist hoch bis sehr hoch		- 1	
Punktsumme Wohnlage:			
Beste Wohnlage	(Punktsumme >= +4)	+ 7 %	
Gute Wohnlage	(Punktsumme = +2 oder +3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage	(Punktesumme zwischen -1 und +1)	0 %	
Einfache Wohnlage	(Punktsumme <= -2)	- 4 %	
4) Ortsteile (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Kernstadt		+ 2 %	
Reute, Gaisbeuren		- 13 %	
Mittelurbach		- 2 %	
Haisterkirch		- 5 %	
Michelwinnaden		- 20 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:			

- ¹⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Badewanne und separate Dusche vorhanden, Handtuchheizkörper im Bad, zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden.
- ²⁾ Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen.
- ³⁾ Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.
- ⁴⁾ Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.
- ⁵⁾ Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1996 bis 2001 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden rein informativ auch die Mietpreise für Garagen erfasst. Vor Ort werden monatlich im Schnitt 40,- Euro pro Garagen-Stellplatz bezahlt. Ortsüblich sind Preise zwischen 30,- und 50,- Euro.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				B
	2) Modernisierung				
	3) kleinräumige Wohnlage				
	4) Ortsteile				
	Summe der Zu-/Abschläge:				
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=
					C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	± Feld C	=	D
(Euro/m ²)					
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	E
(Euro)					

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen auch differieren. Dies liegt am freien Wohnungsmarkt und an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf 19 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer größeren Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite nach oben ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder von qualitativen Merkmalunterschieden hinsichtlich Art und Güte gegeben sein.

Beispielhafte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einem Anwendungsbeispiel illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²
	Baujahr	1965
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Einbauküche, Parkettboden
	2) Modernisierung	Erneuerung von Heizung und Bad im Jahr 2004
	3) kleinräumige Wohnlage	sehr leise
	4) Ortsteile	Kernstadt

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,60	A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	+ 2	+ 8 %		
	2) Modernisierung	+ 3	+ 3 %		
	3) kleinräumige Wohnlage	+ 1	0 %		
	4) Ortsteile		+ 2 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:			+ 13 %	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	
	6,60	: 100	* 13	= 0,86	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A		± Feld C	=	
	6,60		+ 0,86	= 7,43	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D		* Wohnfläche	=	
	7,43		* 75 m ²	= 557,25	E

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,43 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall von 7,43 Euro/m² ± 19 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,02 und 8,84 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadt Bad Waldsee
Fachbereich Liegenschaften
Herr Eisemann
Hauptstraße 29
88339 Bad Waldsee

Tel: (07524) 94-1362

Fax: (07524) 94-51325

E-Mail: r.eisemann@bad-waldsee.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Bad Waldsee
Hauptstraße 29
88339 Bad Waldsee

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2019 - Stadt Bad Waldsee.

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.