

Qualifizierter Mietspiegel von Baienfurt 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum

gültig ab 01.03.2022



28.02.2022

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

der qualifizierte Mietspiegel für unsere Gemeinde Baienfurt liegt aufs Neue in völlig neu berechneter und aktueller Fassung vor und steht für Sie neben der Papierausgabe auch im Internet unter www.baienfurt.de, Rubrik Leben & Familie / Mietspiegel als Download kostenlos zur Verfügung.

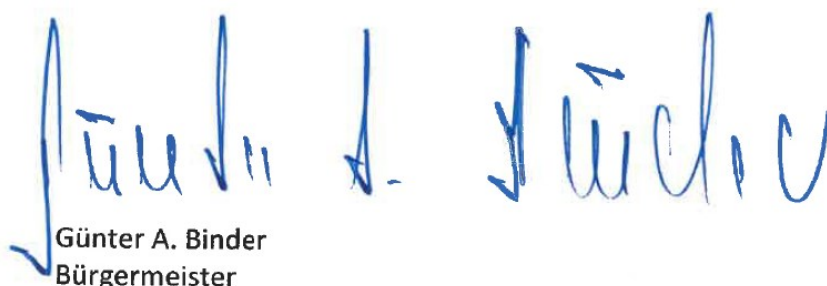
Ebenso gibt es für Sie auf unserer Homepage kostenlos einen Online Mietspiegel Rechner für eine schnelle und einfache Berechnung mit den von Ihnen eingegebenen Werten.

Das gesamte Werk ist eine (inter)kommunale Serviceleistung der Städte und Gemeinden des „Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (GMS) mit Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg und gibt einen angepassten Überblick über das aktuelle Mitniveau für den nicht preisgebunden Wohnraum bei uns in Baienfurt und im gesamten Schussental.

Als Vermieter und Mieter können Sie mit diesem Werk rechtssicher und mit viel Transparenz auch leicht die Angemessenheit einer Miete ermitteln.

Wir bitten um Verständnis, dass die Gemeinde selbst in diesem Zusammenhang keine Berechnungen oder andere Dienstleistungen anbieten kann und darf.

Mit freundlichen Grüßen



Günter A. Binder
Bürgermeister

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel	4
Erstellung des Mietspiegels	4
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels	4
Anwendungsbereich des Mietspiegels	5
Mietbegriff	5
 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	 6
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	6
Ermittlung von Zu- und Abschlägen	7
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel)	10
Spannbreite	10
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)	11
Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze	12
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	13

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, **den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.**

Weitere freundliche Unterstützung durch folgende Unternehmen:



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

Tel. 0751/ 366 22-0

www.bsv-rv.de



Haus- und Grundeigentümer
Verein Weingarten
Gartenstraße 17
88250 Weingarten
Tel. 0751/42764
www.hausundgrund-weingarten.de

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel

Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel der Gemeinde Baienfurt wurde im Auftrag der Gemeindeverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von nicht preisgebundenen Wohnungen für den Gemeindebereich erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von August bis November 2021 bei 1.839 mietspiegelrelevanten Haushalten sowie vermieteten Wohnungen von Vermietern in Baienfurt und vier weiteren Kommunen aus dem Landkreis (Ravensburg, Weingarten, Baidt, Berg) eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche und EDV-gestützte Befragung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Gleichzeitig wurden in einer kommunenübergreifenden Aktion auch Mietspiegel für Ravensburg, Weingarten, Baidt und Berg erstellt.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis aus Experten begleitet. Vertreten waren darin:

- die Kommunalverwaltungen von Baienfurt, Ravensburg, Weingarten, Baidt und Berg
- Haus & Grund Weingarten
- das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Der Mietspiegel 2022 wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erarbeitet. Er ist gemäß Beschluss der Gemeinde Baienfurt als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem **01. März 2022**.

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 sechs 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, um 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 130 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);
- vorübergehend angemieteter Wohnraum;

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 und § 4 Zi. 4 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baujahresklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau) oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baujahresklasse 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 Baujahr

Wohn- fläche	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1977	1978 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2015	Ab 2016
m ²	Euro/m ²									
30-34	8,57	8,57	8,31	8,88	9,05	9,11	9,64	9,81	10,45	11,67
35-39	8,36	8,36	8,11	8,67	8,83	8,89	9,42	9,58	10,20	11,40
40-44	8,20	8,20	7,95	8,49	8,66	8,71	9,23	9,39	10,00	11,17
45-49	8,04	8,04	7,80	8,34	8,50	8,55	9,06	9,21	9,81	10,96
50-54	7,92	7,92	7,68	8,21	8,36	8,42	8,92	9,07	9,66	10,79
55-59	7,80	7,80	7,56	8,08	8,24	8,29	8,78	8,93	9,51	10,63
60-69	7,65	7,65	7,42	7,93	8,08	8,13	8,61	8,76	9,33	10,43
70-79	7,47	7,47	7,25	7,74	7,89	7,94	8,41	8,56	9,11	10,18
80-89	7,30	7,30	7,08	7,56	7,71	7,76	8,22	8,36	8,90	9,95
90-99	7,15	7,15	6,94	7,41	7,55	7,60	8,05	8,19	8,72	9,74
100-109	7,04	7,04	6,83	7,30	7,44	7,49	7,93	8,07	8,59	9,60
110-119	6,93	6,93	6,72	7,18	7,32	7,37	7,80	7,94	8,46	9,45
120-130	6,84	6,84	6,63	7,08	7,22	7,27	7,70	7,83	8,34	9,32

Die durchschnittliche Nettomiete in Baienfurt, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt: 8,18 Euro/m².

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr 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! für freistehende Einfamilienhäuser gibt es einen Sonderzuschlag.)			
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		Punktwert	
Gehobene Sanitärausstattung vorhanden ¹⁾		+ 1	
Komplette Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (<i>Spüle mit Unterschränk, Kücheneinbauschränke, mind. 2 der folgenden Elektroeinbaugeräte: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine</i>)		+ 1	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden		+ 2	
Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte des Wohn- und Schlafbereichs vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)		+ 1	
Maisonette-Wohnung (<i>Wohnung über 2 Etagen und über eine interne Treppe verbunden</i>) oder Galerie-Wohnung (<i>Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage</i>) in einem Mehrfamilienhaus		+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden		+ 1	
Garten zur alleinigen Nutzung in einem Mehrfamilienhaus (<i>Garten ist nur dem Mieter zugänglich</i>)		+ 1	
Wohnung liegt in einem Reihenhaushaus, einem Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte		+ 1	
Barrierefreie Ausstattung: Wohnung stufenfrei erreichbar und alle Türen mind. 80 cm breit		+ 1	
Keine vom Vermieter gestellte Heizung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefuerung		- 3	
Sehr einfache Badausstattung ²⁾		- 1	
Überwiegend einfach verglaste Fenster (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)		- 2	
Überwiegend Kasten-/Doppelflügel Fenster (<i>zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen</i>), Verbundfenster		- 1	
Installationsleitungen (<i>Strom, Wasser, Gas</i>) überwiegend freiliegend über Putz verlegt		- 1	
Keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. <i>nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen, bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter</i>)		- 1	
Kein Balkon, Loggia oder (<i>Dach-</i>)Terrasse vorhanden		- 2	
Die Wohnung befindet sich im Keller/Untergeschoss/Souterrain		- 2	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:			
Weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme $\geq +7$)		+ 9 %	
Überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +5 oder +6)		+ 6 %	
Gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3 oder +4)		+ 3 %	
Mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme 0 bis +2)		0 %	
Einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -1 oder -2)		- 3 %	
Unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -3 oder -4)		- 6 %	
Weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme ≤ -5)		- 9 %	
Sonderzuschlag für freistehendes Einfamilienhaus		+ 4 %	

2) Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 in Gebäuden mit Baujahr vor 2010 ³⁾		
Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungszustands:	Punktwert	
Durch den Vermieter nachträglich am Gebäude vorgenommene Dämmung der Außenwände ⁴⁾	+ 1	
Durch den Vermieter vorgenommene Erneuerung der Fußböden ⁵⁾	+ 2	
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierung der Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken) ⁵⁾	+ 3	
Punktsumme Modernisierung:		
Mehrere Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: >= + 4)	+ 3 %	
Wenige Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: +1 bis +3)	+ 2 %	
Keine Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: 0)	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 in Talregion mit Höhenlage	+ 2	
Wohnlage in Talregion mit Halbhöhenlage	+ 1	
Unverbaute Weitsicht	+ 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 liegt max. 100 m von einem gewerblich genutzten Gebiet entfernt (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Diskos usw.)	- 2	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr hoch	- 1	
Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen usw.) ist hoch bis sehr hoch	- 1	
Die direkte Umgebung im Umkreis von 100 m ist geschlossen bis sehr dicht bebaut	- 1	
Punktsumme Wohnlage:		
Sehr gute Wohnlage (Punktsumme >= +4)	+ 4 %	
Gute Wohnlage (Punktsumme = +2 oder +3)	+ 2 %	
Durchschnittliche Wohnlage (Punktesumme zwischen -1 bis +1)	0 %	
Einfache Wohnlage (Punktsumme <= -2)	- 2 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

¹⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Nassbereichskachelung und einem durchgehend gefliesten Fußboden mind. 2 der nachfolgenden 5 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung, Badewanne und separate Dusche, bodengleiche Dusche (ohne Schwellen), Handtuchheizkörper, zweites Badezimmer.

²⁾ Eine sehr einfache Badausstattung liegt vor, wenn mind. 2 der folgenden Sanitärdefizite vorhanden sind: dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. Durchlauferhitzer mit Gas/Strom, Kleinboiler/Untertischgerät), weder Fenster noch Lüftungsanlage (mind. Abluft), Fußboden nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich.

³⁾ Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 2010 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1. Oktober 2009 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen („Energieeinsparverordnung 2009“). Ein Modernisierungszuschlag kann grundsätzlich nicht angesetzt werden, sofern bei einer Generalsanierung die Baujahresklasse in Tabelle 1 gewechselt wurde.

⁴⁾ Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: 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.

⁵⁾ Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für
Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg.
Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt,
den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Anzeige:

**Mieterhöhung
und Beratung?**

**Dafür hab ich
jemanden!**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Weingarten

Haus & Grund Weingarten
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Weingarten und Umgebung e.V.

Gartenstr. 17 | 88250 Weingarten
Telefon: 0751/42764 | Fax: 0751/56968889
hausundgrund-weingarten@t-online.de

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel)

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

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²
	Baujahr	1978
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Komplette Einbauküche ohne Zuschlag gestellt, Parkettboden
	2) Modernisierung	Badsanierung im Jahr 2015
	3) Kleinräumige Wohnlage	Sehr leise, Supermarkt in unmittelbarer Nähe

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt	Wohnwertmerkmale	Punktsumme	Prozent	Euro/m ²	Feld
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			7,89	A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	+ 2	0 %		
	Zuschlag freistehendes Einfamilienhaus		0 %		
	2) Modernisierung	+ 3	+ 2 %		
	3) Kleinräumige Wohnlage	+ 2	+ 2 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 4 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=
		7,89	: 100	* +4	=0,3156
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	± Feld C	=	D
		7,89	+ 0,3156	=8,2056	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		8,2056	* 75 m ²	= 615,42	

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 615,42 €. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 615,42 € ± 19 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 498,49 € und 732,35 €. Hierbei sind die nachfolgenden Ausführungen unter „Spannbreite“ zu beachten.

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 Spannweite 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 Spannweite 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.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)

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 einzelnen 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					
	Zuschlag freistehendes Einfamilienhaus					
	2) Modernisierung					
	3) Kleineräumige Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:					
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)			Feld A	$\pm$ Feld C	=	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)			Feld D	* Wohnfläche	=	E

Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von PKW-Abstellplätzen erfasst. Die nachfolgende Tabelle gibt informativ die ortsüblichen Preisspannen wieder. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit Wohnraummietverhältnissen ermittelt wurden. Gesondert vermietete Stellplätze wurden bei der Erhebung nicht erfasst.

Tabelle 4: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Baienfurt pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne	Mittelwert
Garage	30,- bis 51,- Euro	45,- Euro
Offener PKW-Stellplatz	15,- bis 30,- Euro	20,- Euro

Auskunft zum Mietspiegel

Die Gemeindeverwaltung Baienfurt kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel erteilen. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung darf und kann nicht übernommen werden.

Ansprechpartner erreichen Sie in der

1. Bauverwaltung unter der Telefonnummer: 0751/4000-47;
2. Finanzverwaltung unter der Telefonnummer: 0751/4000-30;

Eine Papierversion kann gegen eine Druckgebühr von 5,00 € im Rathaus erworben werden. Eine PDF Datei sowie ein Online Rechner für diesen Mietspiegel stehen auf der Homepage der Gemeinde Baienfurt kostenlos zur Verfügung.

Gemeinde Baienfurt
Marktplatz 1
88255 Baienfurt
www.baienfurt.de



Impressum

Herausgeber:

Die Gemeinde Baienfurt, Marktplatz 1, 88255 Baienfurt - im Landkreis Ravensburg

Mietspiegelerstellung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2022 bei der Gemeindeverwaltung

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

Anzeige:



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

ihr wohnen ist unsere
kompetenz

seit 1903



- | **Vermietung**
von Wohnungen
- | **Verwaltung**
von Mietwohnungen
- | **Verwaltung**
von Wohnungseigentum
- | **General-
Mietverhältnisse**
- | **Projektentwicklung**
Verkauf und Vermietung
- | **Mietwohnungsbau**
- | **Sanierung und
Modernisierung**
- | **Sozialer Wohnungsbau**
für Kommunen



88212 Ravensburg . Reichlestraße 21
Tel. 0751 36622-0 . Fax 0751 36622-49
www.bsv-rv.de . post@bsv-rv.de