

Qualifizierter Mietspiegel 2022 für Öhningen

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Fotos: Design Connection Stockach

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

E-Mail: gemeindeverwaltung@oehningen.de

Datenerhebung und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2022 Gemeinde Öhningen

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

Inhaltsverzeichnis

GRÜßWORT	4
ALLGEMEINE MIETSPIEGELINFORMATIONEN	5
1. ANGABEN ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG	5
2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN - VERGLEICHSMIETE - MIETERHÖHUNG	5
3. ZWECK DES MIETSPIEGELS	6
4. ANWENDUNGSBEREICH	7
5. MIETBEGRIFF	7
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	9
ARBEITSSCHRITT 1: BASIS-NETTOMIETE JE NACH WOHNFLÄCHE UND BAUALTER	9
ARBEITSSCHRITT 2: ZU-/ABSCHLÄGE ZUR BASIS-NETTOMIETE	10
ARBEITSSCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	13
SPANNEN	13
BERECHNUNGSHILFEN UND BERATUNGSSTELLEN	15
BEISPIELE ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	16
ÜBERSICHT ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	18
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL	19
ANHANG 1: ERLÄUTERUNGEN ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	21

Grußwort

Mietspiegel 2022



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Mieter und Vermieter,

die Gemeinde Öhningen mit ihren Ortsteilen Schienen und Wangen liegt in reizvoller Lage am schönsten Teil des Bodensees, dem Untersee. Die Lage auf der Halbinsel „Höri“, direkt an der Grenze zur benachbarten Schweiz, bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Neben dem See selbst, zeichnet sich die Landschaft durch intakte Naturräume und eine lebendige Flora und Fauna aus. Auch die reizvollen baulichen Strukturen der drei Ortsteile tragen zur Attraktivität des Wohnens auf der „Hinteren Höri“ bei.

Neben dem lokal recht verbreiteten Wohneigentum, sind Mietwohnungen nach wie vor eine gesuchte Wohnform. Hierbei stellt sich für Mieter und Vermieter gleichermaßen die Frage, welcher Preis für anzumietenden Wohnraum als angemessen angesehen werden kann.

Eine wichtige Orientierungshilfe im Hinblick auf die ortsüblichen Mieten stellt der vorliegende Mietspiegel dar. In ihm sind die Kriterien, anhand derer die Wohnungen miteinander verglichen und bewertet werden können, beschrieben. Er trägt damit zu einem höheren Maß an Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt bei und kann Vermieter bei der sachgerechten Mietpreisfindung unterstützen. Gleichzeitig kann er Mieter über die Angemessenheit von Mietforderungen informieren und somit auch vor ungerechtfertigt hohen Mieten schützen.

Der Mietspiegel 2022 der Gemeinde Öhningen soll den Betroffenen als Hilfe für eine sachgerechte Mietpreisfindung dienen. Er wird sowohl von Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V., vom Deutschen Mieterbund Bodensee e.V. sowie der Gemeinde Öhningen als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes anerkannt.

Die Erstellung erfolgte in Kooperation mit den Städten Radolfzell und Stockach, sowie den Gemeinden Bodmann-Ludwigshafen, Gaienhofen, Moos und Mühlingen. Die Erstellung wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg gefördert, wofür an dieser Stelle ausdrücklich gedankt wird.

Die Kosten für das Wohnen, auch in Mietwohnungen, umfassen zwischenzeitlich einen erheblichen Teil der Ausgaben in einem Haushalt. Daher ist eine faire, rechtssichere und umsichtige Preisgestaltung von hoher Bedeutung. Ich wünsche mir, dass dieser Mietspiegel hierzu beitragen kann.

Ihr
Andreas Schmid,
Bürgermeister

Allgemeine Mietspiegelinformationen

1. Angaben zur Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Gemeinde Öhningen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.171 Datensätzen, die im Zeitraum von Oktober 2021 bis November 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit Radolfzell am Bodensee, Bodman-Ludwigshafen, Gaienhofen, Moos, Mühlingen und Stockach, für welche ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels ist in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Öhningen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Öhningen zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,15 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 auf den Seiten 10 bzw. 11 durchgeführt werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexterten der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 17.05.2022 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d BGB anerkannt. Er gilt ab dem 01.07.2022 bis 30.06.2024.

2. Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % (Rechtsverordnung der Landesregierung aus dem Jahr 2015) erhöht hat. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen

begründet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes („Mietwucher“) zu beachten. Der Mietspiegel kann jedoch durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3. Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht dar über die in Öhningen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 30 m² bis 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der ganz oder überwiegend möbliert vermietet wird (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

5. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/m² und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in der Tabelle 2 berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche² in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist³.
3. Lesen Sie die für Ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in **Feld A** von **Tabelle 3**.

² Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: 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 Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

³ Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Modernisierungsmaßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zu-/Abschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnungsgröße und Baujahr.

Baujahr	bis 1918	1919- 1945	1946- 1977	1978- 1984	1985- 1995	1996- 2004	2005- 2012	2013- 2018	2019- 2021
Wohnfläche in m ²	Euro/m ²								
30-35	9,38	9,01	8,93	9,43	9,80	10,33	10,87	11,37	11,68
36-40	8,60	8,26	8,19	8,65	8,99	9,47	9,96	10,42	10,72
41-45	8,13	7,81	7,75	8,18	8,50	8,95	9,42	9,86	10,13
46-50	7,82	7,51	7,44	7,86	8,17	8,60	9,05	9,48	9,73
51-55	7,60	7,30	7,24	7,64	7,94	8,37	8,80	9,22	9,47
56-60	7,46	7,17	7,10	7,50	7,79	8,22	8,64	9,04	9,29
61-65	7,38	7,07	7,02	7,42	7,71	8,11	8,54	8,94	9,19
66-70	7,32	7,03	6,97	7,36	7,65	8,07	8,48	8,88	9,13
71-80	7,30	7,01	6,96	7,34	7,64	8,04	8,46	8,85	9,10
81-90	7,33	7,04	6,98	7,37	7,66	8,07	8,49	8,89	9,14
91-100	7,39	7,09	7,04	7,42	7,73	8,14	8,57	8,96	9,21
101-110	7,46	7,17	7,10	7,50	7,79	8,22	8,64	9,04	9,29
111-120	7,53	7,22	7,17	7,56	7,86	8,28	8,71	9,12	9,37
121-130	7,57	7,27	7,20	7,61	7,90	8,34	8,77	9,17	9,43
131-140	7,59	7,29	7,22	7,63	7,93	8,35	8,79	9,20	9,45

Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung sind für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Diese Wohnwertkriterien werden durch einzelne **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabelle können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind.

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird! Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Hinweis: Beachten Sie die Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabelle 2, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen im Anschluss der Tabelle!
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „Übertrag“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie den Summenwert der Tabelle in das dafür vorgesehene **Feld B der Tabelle 3**.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einer Wohnung

	Zu-/Abschlag	Übertrag
I) Wohnungsausstattung bzw. -beschaffenheit		
Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus	2%	
Gebäudetyp ist ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte	2%	
Mietvertrag schließt ausschließliche Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein	2%	
Einbauküche (Mindestausstattung: zwei Elektroeinbaugeräte, Spülbecken mit Unterschrank, Kucheneinbauschränke) wird vom Vermieter gestellt	8%	
Aufzug im Gebäude (mit weniger als 5 Volletagen)	5%	
Wohnung verfügt über (Dach-)Terrasse	2%	
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche)	2%	
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	2%	
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2%	
Sanitärräumlichkeiten umfassen eine Belüftungsmöglichkeit bzw. Belüftungsanlage)	2%	
Sanitärausstattung umfasst Handtuchheizkörper	2%	
Sanitärausstattung umfasst zweites Waschbecken	2%	
Überwiegend Parket-, Dielenholz-, Fliesen-/Kachelboden, Vinylfußboden vom Vermieter in der Wohnung verbaut	2%	
Teppichboden, PVC-/Linoleum-Boden überwiegend vom Vermieter in der Wohnung verbaut	-4%	
alte Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) frei sichtbar über Putz	-2%	
Sanitärräumlichkeiten verfügen über keine Fliesen im Nassbereich	-2%	
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung	-2%	
Kein Fenster im Badezimmer vorhanden	-2%	

II) Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 2a)		
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt), gilt nur für Baujahre vor 1985	14%	
weniger als 5 der in Tabelle 2a genannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, gilt nur für Baujahre vor 1985		-3%
III) Wohnlage je nach kleinräumiger Wohnlagesituation im ganzen Stadtgebiet und nach Stadtteil		
Bodensee ist aus den Haupträumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	5%	
Mind. 3 der in Tabelle 2b genannten Lagekriterien treffen zu	3%	
Entfernung zum Ufer des Bodensees beträgt fußläufig mehr als 1000m		-3%
Grünanlage, Park, Wald fußläufig mehr als 1000m entfernt		-3%
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) ist fußläufig mehr als 1000m entfernt		-3%
Belastung durch Geruchsemission hoch bis sehr hoch		-3%
Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (zu übertragen in Tabelle 3, Feld B)		

Erläuterungen zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung oder das Gebäude vor 1985 errichtet wurde und nach 2011 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2a: Kriterien zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen

Mietpreisrelevante Modernisierungsmaßnahmen nach 2011
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung
Elektroinstallation erneuert
Sanitärbereich erneuert
Grundriss verbessert
Barrierefreie Ausstattung (keine Stufe, Breittüren)
Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert
Nachträgliche Dämmung der Außenwand ¹⁾
Nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke ¹⁾
Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke ²⁾
Fenstererneuerung-/Rahmenerneuerung
Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert
Schallschutz eingebaut
Innen-/Wohnungstüren erneuert

¹⁾ Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Dämmfläche.

²⁾ Voraussetzung sind mind. 5 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Kellerdämmfläche.

Tabelle 2b: Kriterien zur Bewertung der Lage

Mietpreisrelevante Lagekriterien (fußläufig erreichbar)
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) innerhalb von 300m
Grünanlage, Park, Wald innerhalb von 300m
Kindergarten oder Grundschule innerhalb von 300m
Ärztliche Versorgungseinrichtung innerhalb von 300m
Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Kulturhaus, Schwimmbad, Strandbad, Badensee) innerhalb von 300m
Zentrale Lage innerhalb von 300m

Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 2 wird in Tabelle 3 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld C von Tabelle 3 die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² umgerechnet, indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld B) multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld C) gebildet wird.

Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld E), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 3 errechneten Miete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 20 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 3 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ein Abweichen nach oben oder unten ist insbesondere gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- beim Vorliegen besonderer, den Wohnwert beeinflussender, nicht im Mietspiegel erwähnter Wohnwertmerkmale,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Im Zuge der Datenerhebung zu dem hier vorliegenden Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

- Einliegerwohnung
- Mehrfamilienhaus
- zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung
- Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)
- zentrale Warmwasserversorgung der Wohnung
- Einfach- oder Mehrfachverglasung der Fenster
- Roll- oder Fensterläden
- Sanitärausstattung: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, separater WC-Raum vorhanden
- (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- Wohnung hat eine schlechte Grundrissgestaltung (z.B. Durchgangszimmer)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)
- Internetanbindung vorhanden
- Lage und Richtung der Haupträume:
 - Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen)
 - Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)
 - Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)
 - Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
- fußläufige Erreichbarkeit:
 - Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung:
 - Lärmbelästigung durch Bahnverkehr sehr gering bis mittel
 - Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie sehr gering bis mittel
- besonderen Lagekriterien:
 - Wohnung liegt maximal 100m von einem gewerblich genutzten Gebiet entfernt (Industrie-/Gewerbebetriebe, Discos usw.)
 - geschlossene Bebauung (z.B. Innenstadt/Altstadt)
 - Rein nordseitige Ausrichtung der Wohnung
- Stockwerkslage
- Hanggeschoss

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 des Mietspiegels auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

Berechnungshilfen und Beratungsstellen

Die Broschüre zum Download finden Sie unter dem direkten Link www.oehningen.de oder dem QR-Code:



Ihre individuelle ortsübliche Vergleichsmiete können Sie entweder in unserem Berechnungsschema auf den nachfolgenden Seiten berechnen oder mit Hilfe unseres interaktiven Onlinerechners direkt unter <https://online-mietspiegel.de/oehningen/> oder dem QR-Code:



Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der Tabelle 3 berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Abschlag		Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 m ²	7,07	84 m ²	6,98
Baujahr (Tabelle 1)	1935		1974	
Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (Tabelle 2)	Einbauküche wird vom Vermieter gestellt	+8 %	Teppichboden, PVC-/Linoleum-Boden überwiegend vom Vermieter in der Wohnung verbaut alte Installation (z.B. Installationsleitungen für Strom, Wasser, Gas frei sichtbar über Putz) Kein Fenster im Badezimmer vorhanden	-4 % -2 % -2 %
	Fußbodenheizung vorhanden	+2 %		
	Balkon > 2m ² vorhanden	+2 %		
	Belastung durch Geruchsemission hoch bis sehr hoch	-3 %		
	Summe der Zu-/Abschläge	+ 9 %	Summe der Zu-/Abschläge	- 8 %

Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte für die beiden Beispiele:

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m ²	Übertrag aus Tabelle 1	Feld A	7,07	Feld A	6,98
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2	+ 9 %	Feld B	- 8 %	Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	(7,07 x 0,09) = 0,64	Feld C	6,98 x - 0,08 = - 0,56
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	(7,07 + 0,64) = 7,71	Feld D	(6,98 – 0,56) = 6,42
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	(7,71 x 65 m ²) = 501,15	Feld E	(6,42 x 84 m ²) = 539,28

* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m ²	Übertrag aus Tabelle 1	Feld A		Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2		Feld B		Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C		Feld C	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D		Feld D	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E		Feld E	

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mietspiegel im Internet: www.oehningen.de

Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Regiment-Piemont-Str. 5
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 58140
Telefax: (07732) 970109

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V.

Konstanzer Straße 39
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 972787
Telefax: (07732) 972788



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.



Gut beraten. Sicher. Wohnen.

Mieter brauchen einen starken Partner, gerade am teuren Bodensee. Sie finden ihn im Deutschen Mieterbund Bodensee. Wir sind die soziale Stimme in unserer Region und bieten Mietern streitbaren Sachverstand. Wenn die Miete steigt, wenn Ihre Wohnung einen neuen Eigentümer bekommt, wenn die Betriebskosten explodieren oder wenn teure Modernisierungen anstehen, helfen wir.



Das Kompetenzzentrum für Mieter:
Unsere Beratungsstelle in Radolfzell

Ihre Vorteile als Mitglied:

☐ Guter Rat vom Experten

Mietrecht ist etwas für Fachleute. Diese finden Sie bei uns. Für unsere Mitglieder ist die Mietrechtsberatung kostenlos. Beratungstermine vereinbaren Sie online (www.mieterbund-bodensee.de) oder am Telefon (07732 58140).

☐ Der richtige Ton

Bescheid wissen reicht oft nicht. Schreiben des Mieterbunds verleihen ihren Standpunkten den erforderlichen Nachdruck.

☐ Ihr Recht ist geschützt

Der Mitgliedsbeitrag enthält eine Mietrechtsschutz-Versicherung. Sie hilft, wenn sich ein Gang vor Gericht nicht vermeiden lässt.

☐ Immer gut informiert

Was sich im Mietrecht oder in der Politik für oder auch gegen Mieter tun, erfahren Sie aus erster Hand in der kostenlosen Mieterzeitung. Nur wer informiert ist, kann seine Rechte durchsetzen. Diese Leistungen erhalten Sie gegen einen Mitgliedsbeitrag von 80 Euro im Jahr. 8000 Mieter aus Radolfzell und dem ganzen Kreis nutzen bereits unseren Service. Wann kommen Sie zu uns?

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Regiment-Piemont-Str 5/7
78315 Radolfzell
Telefon: 07732 58140
info@mieterbund-bodensee.de
www.mieterbund-bodensee.de
Facebook: @MieterbundBodensee
Beratungszeiten: donnerstags 17 bis 19 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten wird Ihr Anruf kostenlos umgeleitet.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Radolfzell-Stockach

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V. ist der Interessenvertreter der Haus- und Grundeigentümer in der Region Radolfzell, Stockach und Höri.

Wir beraten und vertreten unsere Mitglieder bei rechtlichen Konflikten, die in inhaltlichem Zusammenhang mit privatem und gewerblich genutztem Immobilieneigentum stehen.

Der Verein ist Mitglied im Landesverband Baden, der die Interessen des Wohnungs- und Grundeigentums auf überregionaler Ebene gegenüber Politik und Verbänden vertritt.

Wir beraten in den Bereichen

- Mietangelegenheiten
- Wohnungseigentum
- Nachbarrecht
- rund ums Bauen

Weitere Informationen unter www.hug-radolfzell.de

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V., Konstanzer Str. 39, 78315 Radolfzell

Tel.: 07732 / 97 27 87 Fax: 07732 / 97 27 88 hug.radolfzell@t-online.de



Anhang 1: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Anwendung, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von
 1. Zubehörräumen, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen.
 2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
 3. Geschäftsräumen.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen,
 4. freiliegende Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauern, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung von Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.