

Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Riedlingen

Gültig 01.03.2024 bis 28.02.2026



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Vorwort | 3 |
| 2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2024 | 4 |
| 2.1. Funktion des Mietspiegels | 4 |
| 2.2. Nettomiete und Nebenkosten | 5 |
| 3. Anwendung des Mietspiegels | 5 |
| 3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter..... | 6 |
| 3.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage..... | 7 |
| 3.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete..... | 9 |
| 3.3. Mietpreisspannen | 10 |
| 4. Anwendungsbeispiel | 10 |
| 5. Impressum..... | 11 |

1. Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unser malerisches Städtchen an der Donau liegt zwischen den Ausläufern der Schwäbischen Alb, dem Donaubecken und dem Bussen und gehört seit 1973 zum Landkreis Biberach. Diese attraktive Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung sorgt dafür, dass Riedlingen zu den wachsenden Städten gehört und von vielen Menschen erfreulicherweise als Lebensmittelpunkt ausgewählt wird. Die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nimmt daher seit Jahren zu. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Ich bin überzeugt, dass der Riedlinger Wohnungsmarkt mit diesem qualifizierten Mietspiegel transparenter wird sowie Mietern und Vermietern gleichermaßen mehr Orientierung bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse bietet. Der Mietspiegel kann Mieter vor ungerechtfertigten Mietzahlungen schützen und bietet gleichzeitig Vermietern eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Mit dem Riedlinger Mietspiegel 2024 haben Sie ein aussagekräftiges Instrument vorliegen, das als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist.

Der Mietspiegel konnte vor allem dank der zahlreichen Bürgerinnen und Bürger entstehen, die die Miet- und Ausstattungsangaben ihrer Wohnung bereitgestellt haben. Dafür meinen ganz herzlichen Dank. Mein Dank gilt zudem dem Projektteam des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen, die fachliche Unterstützung und die Auswertung der umfangreichen Daten.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der erste qualifizierte Mietspiegel von Riedlingen sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten.

Ihr



Marcus Schafft
Bürgermeister

2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2024

Die Stadt Riedlingen hat in Kooperation mit den Kommunen Altheim, Ertingen, und Uttenweiler sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf über 494 Datensätzen, die im Zeitraum Juli 2023 bis August 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis bestehend aus den Vertretern der einzelnen Kommunen und des EMA-Instituts mitgewirkt.

Die repräsentative Datenerhebung wurde vom EMA-Institut konzipiert und von den Kooperationspartnern selbst durchgeführt. Mit der Konzeption der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war ebenfalls das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2019 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte, in Tabelle 1 und Tabelle 2 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Dieser qualifizierte Mietspiegel tritt am 1. März 2024 in Kraft und gilt bis zum 28. Februar 2026.

2.1. Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung). Für Wohnungen im „betreuten Wohnen“ kann der Mietspiegel angewandt werden, wenn zuvor die Zusatzleistungen für die Betreuung oder Ähnliches aus der Kaltmiete herausgerechnet wurden.
- möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken)
- Untermietverhältnisse
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist

2.2. Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die Betriebskosten nicht enthalten sind.

Unter der **Nettomiete** versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und **ohne jegliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: 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. (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung)

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= **Basis-Nettomiete**) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde.

Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

- a. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
- b. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Nettomiete pro Quadratmeter in Riedlingen in Abhängigkeit der Wohnfläche und dem Baujahr

| | Baujahr | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1994 | 1995 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2019 |
| Wohnfläche in m ² | Euro/m ² | | | | | | | |
| 35 - < 40 | 7,10 | 7,92 | 9,05 | 9,56 | 9,76 | 9,91 | 9,99 | 10,02 |
| 40 - < 50 | 6,48 | 7,16 | 8,11 | 8,52 | 8,69 | 8,82 | 8,89 | 8,91 |
| 50 - < 60 | 6,01 | 6,56 | 7,34 | 7,68 | 7,81 | 7,92 | 7,97 | 7,99 |
| 60 - < 70 | 5,75 | 6,22 | 6,88 | 7,16 | 7,28 | 7,36 | 7,41 | 7,43 |
| 70 - < 80 | 5,62 | 6,03 | 6,59 | 6,84 | 6,94 | 7,01 | 7,06 | 7,07 |
| 80 - < 90 | 5,56 | 5,91 | 6,41 | 6,63 | 6,72 | 6,79 | 6,82 | 6,84 |
| 90 - < 100 | 5,53 | 5,85 | 6,30 | 6,49 | 6,57 | 6,63 | 6,66 | 6,67 |
| 100 - < 110 | 5,53 | 5,82 | 6,22 | 6,40 | 6,47 | 6,53 | 6,56 | 6,57 |
| 110 - < 120 | 5,54 | 5,80 | 6,17 | 6,33 | 6,40 | 6,45 | 6,48 | 6,49 |
| 120 - < 130 | 5,55 | 5,79 | 6,13 | 6,28 | 6,34 | 6,39 | 6,41 | 6,42 |

3.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baualter, bestimmen Merkmale wie **Besonderheiten** bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage, den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. **Die Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben.** Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2.

- a) Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- b) Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

| Wohnwertmerkmale | Punktwert | |
|--|-----------|----------|
| | Zuschlag | Abschlag |
| Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | |
| Hinweis: Alle Ausstattungsgegenstände in der Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt sein. | | |
| weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden | | 2 |
| keine Gegensprechanlage vorhanden | | 2 |
| keine oder unzureichende Internetanschlussmöglichkeit gegeben (unter 2 Mbits/s) | | 2 |
| Wohnung ist eine Souterrain Wohnung oder Wohnung ist sehr schlecht beleuchtet (meist elektrisches Licht tagsüber erforderlich) | | 8 |
| dezentrale Warmwasserversorgung (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler) | | 4 |
| Teppich, Linoleum- oder PVC-Boden verbaut in Wohnungen mit Baujahr vor 2000 welcher seitdem nicht modernisiert wurde | | 4 |
| Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | |
| Wohnung in Mehrfamilienhaus mit Möglichkeit zur Nutzung eines Garten bzw. Gartenanteils | 2 | |
| Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden | 2 | |
| barrierearme Wohnung: d. h. insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit | 4 | |

| | | |
|---|----|---|
| Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Etagen | 4 | |
| Sanitärausstattung | | |
| bodengleiche Dusche | 2 | |
| Fliesen im Nassbereich | 2 | |
| Belüftung(sanlage), Ventilator, Fenster | 2 | |
| Badfläche größer als 8m ² | 2 | |
| Modernisierungsmaßnahmen | | |
| Vollsanierung einer Wohnung mit Baujahr vor 2000, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt. | 10 | |
| Teilmodernisierung (gilt nur für Baujahr vor 2000 und gilt nicht in Kombination mit einer Vollsanierung) | | |
| Eine Teilmodernisierung liegt vor, falls mindestens zwei oder mehr der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen getätigt wurden: | 5 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) modernisiert ▪ Fußböden überwiegend erneuert ▪ barrierefreie Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) ▪ Innen- und Wohnungstüren erneuert ▪ Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert ▪ Grundriss maßgeblich verbessert ▪ Kollektoren für Warmwasser ▪ Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster ▪ Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) ▪ Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) ▪ Dämmung der Außenwand ▪ Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke ▪ sonstige Modernisierungsmaßnahme | | |
| Wohnlagekriterien | | |
| unterdurchschnittliche Lagemerkmale | | |
| Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) mehr als 1000m fußläufig entfernt | | 3 |
| Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Nahrungsmittel) mehr als 1000m fußläufig entfernt | | 3 |
| Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) mehr als 1000m fußläufig entfernt | | 3 |
| Lage der Wohnung in Richtung einer Hauptverkehrs- bzw. Durchgangsstraßen mit mittlerem bis starkem Verkehrsaufkommen | | 3 |
| Wohnung innerhalb Ihrer Kommune liegt wiederum in einem Teilort und nicht im Kernort | | 3 |
| Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe) | | 3 |
| Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) hoch bis sehr hoch | | 3 |
| überdurchschnittliche Lagemerkmale | | |
| Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) unter 1000m fußläufig erreichbar | 2 | |
| Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden) unter 1000m fußläufig erreichbar | 2 | |
| geschlossene bis sehr dichte Bebauung, zentrale Lage, Altstadt- bzw. Innenstadtlage bzw. Ortskern, überwiegend Mehrfamilienhäuser | 2 | |
| Punktsumme der Zuschläge: | | |
| Punktsumme der Abschläge: | | |

3.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | Ergebnis | |
|-------|--|--|---|----------------------------|------------|------------|
| A | aus Tabelle 1: | Basis-Nettomiete/m² aus Wohnfläche = | | | Ergebnis A | |
| B | aus Tabelle 2: | Punktsumme der Zuschläge | – | Punktsumme der Abschläge = | Ergebnis B | |
| | | | – | = | | |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | Ergebnis A | x | Ergebnis B | = | Ergebnis C |
| | | | x | : | 100 = | |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | Ergebnis D | |
| | | | ± | = | | |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro) | Ergebnis D | x | Wohnfläche | Ergebnis E | |
| | | | x | = | | |

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

3.3. Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Riedlingen im Schnitt auf **± 18 Prozent (%)** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert ab, muss dies entsprechend begründet werden.

4. Anwendungsbeispiel

Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|--|--|---|--------------------------|----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 84 m ² | 6,63 Euro/m ² | |
| | | Baujahr | 1982 | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | abwertende Merkmale | weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden | | 2 |
| | aufwertende Merkmale | Garten zur Nutzung vorhanden | 2 | |
| | | barrierearme Wohnung | 4 | |
| Wohnlage | Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden) unter 1000m fußläufig erreichbar | 2 | | |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 8 | 2 |

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|---------------------------------|------------|--------------------------|----------|----------------------|
| A | aus Tabelle 1: | Basis-Nettomiete aus Wohnfläche | | | | Ergebnis A 6,63 |
| B | aus Tabelle 2 und 3: | Punktsumme der Zuschläge | – | Punktsumme der Abschläge | | Ergebnis B |
| | | 8 | – | 2 | | = +6 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | | Ergebnis A | x Ergebnis B | | Ergebnis C +0,40 |
| | | | 6,63 | x | (+6) | |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | | Ergebnis A | Ergebnis C | | Ergebnis D 7,03 |
| | | | 6,63 | ± | + 0,40 = | |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | Ergebnis D | x Wohnfläche | | Ergebnis E 590,52 |
| | | | 7,03 | x | 84 | |

5. Impressum

Herausgeber: Stadt Riedlingen, Marktplatz 1, 88499 Riedlingen

Bildnachweise: Thomas Warnack

Mietspiegelerstellung 2024

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C25
93059 Regensburg

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels waren in einem Arbeitskreis beteiligt:

Stadt Riedlingen
Gemeinde Altheim
Gemeinde Ertingen
Gemeinde Uttenweiler

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Riedlingen

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