Mietspiegel von **Neukirch 2022**

gültig vom 01.08.2022 bis 31.07.2024

herausgegeben von der Gemeinde Neukirch

EMA
Institut für Empirische Marktanalysen

1 Vorwort des Bürgermeisters 3

2 Allgemeine Informationen 4

2.1 Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022 4

2.2 Funktion des Mietspiegels 4

2.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels 4

2.4 Mietbegriff 5

2.5 Mieterhöhung nach dem Mietrecht 5

3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 7

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 7

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau 8

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 12

3.4 Spannbreite 13

4 Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 14

5 Impressum 15

1 Vorwort des Bürgermeisters

mit dem neu erstellten Mietspiegel 2022 werden die bisherigen Mietspiegel seit 2012 über die in Neukirch gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum fortgeschrieben. Bis ins Jahr 2012 konnten Sie sich lediglich an Richtwerten vom Mietspiegel Friedrichshafen orientieren.

Dass ein Mietspiegel speziell für Neukirch immer wichtiger geworden ist, bekamen wir stets durch die vielen Anfragen im Rathaus mit. Durch eine wiederum gemeinsame landkreisweite Aktion konnte die Mietspiegelerstellung nun zum August 2022 fortgeschrieben werden um den Status „qualifiziert“ aufrecht zu erhalten.

Der Mietspiegel 2022 wurde wiederrum durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung erarbeitet. Zusätzlich zum überarbeiteten schriftlichen Teil gibt es auf der Homepage der Gemeinde (www.neukirch-gemeinde.de) wieder den aktualisierten Online Mietspiegel. Durch diesen Mietenrechner kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels mit Stand August 2022 berechnet werden.

Der Mietspiegel soll all denen helfen, die mit Mieten zu tun haben. Sei es, dass es um die Festsetzung von Mieten geht oder man sich davon überzeugen möchte, dass die zu zahlende Miete angemessen ist. Mit einigen Erläuterungen und einer Berechnungshilfe versehen, wird der Mietspiegel Ihnen wertvolle Dienste leisten. Wir hoffen, dass auf der Basis des Mietspiegels Einigungen über die Miethöhe erleichtert und Konflikte vermieden werden.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern der Stadt Friedrichshafen, die federführend mit dem EMA-Institut die Umsetzung und Erstellung des Mietspiegels begleitet haben.

Ihr

Reinhold Schnell

Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Kommunalverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für das Gemeindegebiet erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Januar bis Februar 2020 bei 4.107 mietspiegelrelevanten Haushalten in 23 Kommunen des Bodenseekreises eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Dazu wurden Mieterhaushalte zufällig ausgewählt und per Post anhand eines standardisierten Fragebogens schriftlich befragt, mit der Möglichkeit sich alternativ per Online-Erhebung im Internet zu beteiligen. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Für jede der beteiligten Kommunen wurde ein eigener Mietspiegel erstellt.

Der Mietspiegel wurde 2022 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2020 sowie seine Fortschreibung 2022 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Gemeinderates als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab August 2022.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer Gemeinde gezahlten 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.

2.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 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 genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) wird;

- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

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;
- nicht abgeschlossenen Wohnraum (keine eigene Wohnungstüre);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

2.4 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 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.

2.5 Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (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 ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und von Mietspiegeln.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß §558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, wird nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher frei vereinbart werden. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe dienen.

3 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, den beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf den Mietpreis, 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.

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m^2 und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für Standardwohnungen mit zentraler Beheizung/Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Wohnungs-/Gebäudeausstattung in nicht modernisierten Mehrfamilienhäusern in normaler Wohnlage.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. ein Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als ein 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 das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in der 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. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Werte** in die Felder oben rechts der Tabelle 3 (Wohnfläche, Baujahr und Basisnettomiete in €/m²

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn-	Baujahr									
fläche	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
m²	Euro/m²									
30- < 50	7,14	6,71	6,82	7,03	7,24	7,67	7,99	8,52	9,27	9,69
50 - <60	6,71	6,39	6,39	6,61	6,92	7,24	7,56	8,10	8,84	9,27
60 - <70	6,50	6,18	6,18	6,39	6,61	6,92	7,35	7,88	8,52	8,95
70 - <80	6,39	6,07	6,07	6,29	6,50	6,82	7,14	7,67	8,31	8,74
80 - <100	6,29	5,97	5,97	6,18	6,39	6,71	7,03	7,56	8,20	8,63
100-140	6,18	5,86	5,86	6,07	6,29	6,61	6,92	7,46	8,10	8,52

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,25 Euro/m².

3.2 Schritt 2: 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, Gebäudetyp, 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 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 „Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktsumme 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: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale		Zu- / Abschlag	
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		**Punktwert**	
1.1	Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. zwei Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	+1	
1.2	Kochnische (oft in Appartements) vorhanden	+1	
1.3	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+1	
1.4	Maisonettewohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. zwei Etagen, interne Treppe)	+1	
1.5	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+1	
1.6	Naturstein, Fliesen/Kacheln, Dielenholz oder Parkett/Kork in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+1	
1.7	Galerie-Wohnung	+1	
1.8	abschließbarer Müllraum	+1	
1.9	Aufzug in Gebäude mit weniger als fünf Volletagen vorhanden	+1	
1.10	Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden	+1	
1.11	keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefeuerung	- 3	
1.12	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 2	
1.13	überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 1	
1.14	überwiegend seit 2007 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden	- 1	
1.15	kein Belag (Rohboden) vorhanden	- 2	
1.16	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 1	
1.17	weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1	
	Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +5)			+ 13 %
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +4)			+ 9 %
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)			+ 7 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)			+ 5 %
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +1 und –1)			0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)			- 5 %
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = –3 oder –4)			- 8 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= –5)			- 13 %

Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp		
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)	+ 5 %
2.2	Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang	- 3 %

Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 2007 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 [1]			
Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		**Punktwert**	
3.1	Dämmung der Außenwand [2]	+ 2	
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1	
3.3	Dämmung der Kellerdecke [3]	+ 1	
3.4	Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 2	
3.5	Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1	
3.6	Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1	
3.7	zeitgemäße Erneuerung der Gas-/Wasser-/Strominstallation	+ 1	
3.8	Erneuerung der Fußböden	+ 2	
3.9	Einbau von (Tritt-)Schallschutz	+ 1	
3.10	Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 2	
3.11	Herstellung von Barrierefreiheit	+ 1	
3.12	Grundrissverbesserung	+ 1	
3.13	Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	+ 1	
	Punktsumme Modernisierung:		
Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1980 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)			+ 12 %
Teilmodernisierung Kategorie IV (Punktsumme >= +13)			+ 8 %
Teilmodernisierung Kategorie III (Punktesumme zwischen +9 und +12)			+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II (Punktesumme zwischen +5 und +9)			+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I (Punktesumme zwischen +2 und +4)			+ 2 %

[1] Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2007 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (also keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2007 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau und sind wertmäßig schon in Tabelle 1 enthalten. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundliegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen auch schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

[2] Voraussetzung sind mind. 12 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <12 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

[3] Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

Kategorie 4) Wohnlage			
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		**Punktwert**	
4.1	freie Bergsicht	+1	
4.2	Die Wohnung liegt im Hochparterre	+1	
4.3	Hauptwohnräume liegen in Richtung Anliegerstraße/Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen) oder Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)	+1	
4.4	Die fußläufige Entfernung zum nächsten (Sportboot-)Hafenanlage oder Badestelle beträgt maximal 300 m (gilt in Neukirch nicht)	+1	
4.5	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus (ein sich an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)	+1	
4.6	Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist insgesamt sehr niedrig	+1	
4.7	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	-1	
4.8	Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	-1	
4.9	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	-1	
4.10	Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000 m	-1	
4.11	Der Lärmpegel ist sehr hoch (Straßenverkehr und Industrie-/Fluglärm)	-1	
4.12	Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt mehr als 1.000 m oder bei der nächsten ÖPNV-Haltestelle beträgt die überwiegende Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr mehr als 60 min	-1	
	Punktsumme Wohnlage:		
beste Wohnlage (Punktsumme >= +6)			+ 12 %
sehr gute Wohnlage (Punktsumme = +4 oder +5)			+ 8 %
gute Wohnlage (Punktsumme = +2 oder +3)			+ 5 %
normale Wohnlage (Punktesumme zwischen –1 und +1)			0 %
Wohnlage mit Nachteilen (Punktsumme <= -2)			- 4 %

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1				**Wohnfläche:**				**= €/m²**
						Baujahr:		
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)							**Punktsumme**	**Prozent**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung								
☐ 1.1 ☐ 1.8 ☐ 1.15	☐ 1.2 ☐ 1.9 ☐ 1.16	☐ 1.3 ☐ 1.10 ☐ 1.17	☐ 1.4 ☐ 1.11	☐ 1.5 ☐ 1.12	☐ 1.6 ☐ 1.13	☐ 1.7 ☐ 1.14		
Kategorie 2) Gebäudetyp								
☐ 2.1	☐ 2.2						⇨	
Kategorie 3) Modernisierung								
☐ 3.1	☐ 3.2	☐ 3.3	☐ 3.4	☐ 3.5	☐ 3.6			
☐ 3.7	☐ 3.8	☐ 3.9	☐ 3.10	☐ 3.11	☐ 3.12	☐ 3.13		
Kategorie 4) Wohnlage								
☐ 4.1 ☐ 4.8	☐ 4.2 ☐ 4.9	☐ 4.3 ☐ 4.10	☐ 4.4 ☐ 4.11	☐ 4.5 ☐ 4.12	☐ 4.6	☐ 4.7		
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:								%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:								€/m²
Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4								%
								€/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²								€/m²
Wohnfläche								m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat								**€**

3.4 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 z. T. stark differieren. Dies liegt u. a. am freien Wohnungsmarkt und an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf $\pm$ 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von Tabelle 3. Bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann insbesondere über Wohnwertmerkmale, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder über qualitative Merkmalsunterschiede hinsichtlich Art und Güte erfolgen.

4 Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1					**Wohnfläche:**		82 m²	**= 6,39 €/m²**
							Baujahr: 1974	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)							**Punktsumme**	**Prozent**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung								
☐ 1.1 ☒ 1.8 ☐ 1.15	☐ 1.2 ☐ 1.9 ☐ 1.16	☐ 1.3 ☐ 1.10 ☐ 1.17	☐ 1.4 ☐ 1.11	☐ 1.5 ☐ 1.12	☐ 1.6 ☐ 1.13	☐ 1.7 ☐ 1.14	+1	0%
Kategorie 2) Gebäudetyp								
☐ 2.1	☒ 2.2						⇨	- 3%
Kategorie 3) Modernisierung								
☐ 3.1	☒ 3.2	☐ 3.3	☒ 3.4	☐ 3.5	☐ 3.6		+5	+ 4%
☐ 3.7	☐ 3.8	☐ 3.9	☒ 3.10	☐ 3.11	☐ 3.12	☐ 3.13		
Kategorie 4) Wohnlage								
☐ 4.1 ☐ 4.8	☐ 4.2 ☐ 4.9	☐ 4.3 ☐ 4.10	☐ 4.4 ☐ 4.11	☐ 4.5 ☐ 4.12	☒ 4.6	☐ 4.7	+1	0%
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:								+ 1%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:								**6,39** €/m²
Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4								+1 %
								0,06 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²								**6,45** €/m²
Wohnfläche								82 m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat								**528,90 €**

Spannbreite: Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 528,90 € ± 19% befinden.

5 Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Neukirch
Schulstraße 3
88099 Neukirch
Tel. 07528/92092-0

Email: info@neukirch-gemeinde.de

Internet: www.neukirch-gemeinde.de

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: verwaltung@ema-institut.de
Internet: www.ema-institut.de

Förderung durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau:

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

Copyright beim Herausgeber:

© 2022 Gemeinde Neukirch

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