



Qualifizierter Mietspiegel
für die
Gemeinde Altheim

Gültig 01.01.2020 bis 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019	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 Bürgerinnen und Bürger,

im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, die Erarbeitung des Mietspiegels 2019 fachlich begleitet, die erhobenen Daten ausgewertet und für alle Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft den Mietspiegel erstellt.

Herzlichen Dank allen, die zur Erstellung des Mietspiegels unserer Gemeinde beigetragen haben, insbesondere Ihnen liebe Bürgerinnen und Bürger für Ihre Mitwirkung und Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen, die notwendigen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen. Dies waren wichtige Grundlagen für das Gelingen des Mietspiegels.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der erste qualifizierte Mietspiegel Ihnen behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist.

Ihr



Martin Rude
Bürgermeister



Baden-Württemberg

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU.

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019

Die Gemeinde Altheim hat in Kooperation mit der Stadt Riedlingen und den Kommunen Dürmentingen, Ertingen, Langenenslingen, Unlingen und Uttenweiler sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf über 564 Datensätzen, die im Zeitraum April 2019 bis Mai 2019 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. Januar 2020 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2021.

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 Werkswohnungen, 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 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	5,49	5,43	5,49	5,61	5,75	5,89	6,06	6,21
40 - < 50	5,45	5,40	5,45	5,57	5,71	5,85	6,02	6,17
50 - < 60	5,33	5,27	5,33	5,45	5,58	5,72	5,88	6,04
60 - < 70	5,17	5,11	5,17	5,28	5,41	5,54	5,70	5,85
70 - < 80	4,99	4,94	4,99	5,10	5,23	5,36	5,51	5,65
80 - < 90	4,81	4,77	4,82	4,92	5,05	5,17	5,32	5,45
90 - < 100	4,64	4,60	4,65	4,75	4,87	4,98	5,13	5,26
100 - < 110	4,49	4,44	4,49	4,59	4,70	4,81	4,95	5,08
110 - < 120	4,34	4,30	4,34	4,44	4,55	4,66	4,79	4,92
120 - < 130	4,21	4,17	4,22	4,31	4,42	4,52	4,65	4,77

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 Punktschme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- b) Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	Prozentpunkt		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden		7		
Wohnung befindet sich in einem Dachgeschoss		7		
Wohnung ist eine Souterrain Wohnung oder Wohnung ist sehr schlecht beleuchtet (meist elektrisches Licht tagsüber erforderlich)		7		
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: zwei oder weniger der folgenden Ausstattungskriterien: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, Belüftung(sanlage), Ventilator, Fenster im Bad, Badfläche kleiner als 10qm		4		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einbauküche in Mehrfamilienhäusern wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten , Spülbecken mit Unterschränk und ausreichend Kücheneinbauschränken	3			
Wohnung in Mehrfamilienhaus mit ausschließlich eigener Gartennutzung	7			
Wäschetrockenraum oder Waschküche als gemeinschaftliche Einrichtung in Mehrfamilienhäusern vom Vermieter gestellt	5			
barrierearme Wohnung: d. h. insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit	7			
Fahrradraum/-keller als gemeinschaftliche Einrichtung in Mehrfamilienhäusern vom Vermieter gestellt	5			
überdurchschnittliche Sanitärausstattung; mindestens vier oder mehr der folgenden Ausstattungskriterien: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, Belüftung(sanlage), Ventilator, Fenster im Bad, Badfläche größer als 10qm	5			
Modernisierungsmaßnahmen				
Vollsanierung einer Wohnung mit Baujahr vor 2000 , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt.	13			
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: Fußböden überwiegend erneuert, barrierefreie Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80cm breit), Innen- und Wohnungstüren erneuert, Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Grundriss maßgeblich verbessert, Kollektoren für Warmwasser, Erneuerung des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	5			
Wohnlagekriterien				
unterdurchschnittliche Lagemerkmale				
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) mehr als 1000m fußläufig entfernt		3		
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) mehr als 1000m fußläufig entfernt		3		
Wohnung innerhalb Ihrer Kommune liegt wiederum in einem Teilort und nicht im Kernort		3		
überdurchschnittliche Lagemerkmale				
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) unter 1000m fußläufig erreichbar	3			
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden) unter 1000m fußläufig erreichbar	3			
durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster niedrig bis sehr niedrig	3			
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 /m ² 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 Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Altheim 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	4,92 Euro/m ²	
		Baujahr	1982	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terasse vorhanden		7
	aufwertende Merkmale	Komplette Einbauküche wird gestellt	3	
		barrierearme Wohnung	7	
	Wohnlage	Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden) unter 1000m fußläufig erreichbar	3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			13	7

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche				Ergebnis A 4,92
B	aus Tabelle 2 und 3:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		Ergebnis B
		13	–	7	=	+6
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C +0,30
			4,92	x	(+6)	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		Ergebnis A	Ergebnis C		Ergebnis D 5,22
			4,92	±	+ 0,30 =	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E 438,48
			5,22	x	84	

5. Impressum

Herausgeber: Gemeinde Altheim, Donaustraße 1, 88499 Altheim

Mietspiegelerstellung 2019:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

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

Stadt Riedlingen
Gemeinde Altheim
Gemeinde Dürmentingen
Gemeinde Ertingen
Gemeinde Langenenslingen
Gemeinde Unlingen
Gemeinde Uttenweiler

Copyright beim Herausgeber:

© 2019 Gemeinde Altheim
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.