

Qualifizierter Mietspiegel 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum
in Laupheim einschließlich der Ortsteile

Gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023



Im Auftrag der Großen Kreisstadt Laupheim wurde dieser Mietspiegel in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelkommission erstellt. Die ehrenamtlich tätige Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen (siehe Kontaktinformationen auf Seite 17):

- **Mieterverein Biberach/Riß und Umgebung e.V.**



- **Haus & Grund Biberach e.V.**



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

- **Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)**

GWO
Raum fürs Leben.

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

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

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Vorwort	5
2	Allgemeine Informationen	6
2.1	Mietspiegelerstellung	6
2.2	Gültigkeit des Mietspiegels	6
2.3	Funktion des Mietspiegels	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	7
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
2.6	Wohnfläche	8
2.7	Baujahr, Modernisierungen und Sanierungen	8
3	Anwendung des Mietspiegels	9
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	9
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	10
3.3	Mietpreisspannen	11
3.4	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
3.5	Zusatzinformation für Garagen und Stellplätze	15
4	Anwendungsbeispiel	16
5	Information und Beratung	17

1 Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

was macht eine Kommune attraktiv? Wo will man leben und vor allem, wie will man leben? Jährlich zieht es zahlreiche neue Bürgerinnen und Bürger nach Laupheim, Baustetten, Bihlafingen, Obersulmetingen und Untersulmetingen. Einige kommen vielleicht wegen einem Job nach Oberschwaben, andere zieht es nach längerer Zeit wieder zurück in die alte Heimat, wieder andere wollen wegen der Liebe hierher. Die Gründe, sich für Laupheim zu entscheiden, sind so vielfältig, wie die Menschen, die hier leben.

Besonders hervorzuheben ist, dass viele, die eigentlich nur kurz Station in Laupheim machen wollten, doch geblieben sind. Das liegt daran, dass sie hier eine neue Heimat gefunden haben. Gründe hierfür gibt es einige: eine starke heimische Wirtschaft, eine ideale Lage im Herzen Oberschwabens mit einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung nach Ulm, Stuttgart oder an den Bodensee, ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot sowie ein vielseitiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot. Was jedoch am meisten hervorsteicht, ist der gesellschaftliche Zusammenhalt und das starke Miteinander hier vor Ort.



Eine Stadt, die so viel Lebensqualität bietet, ist natürlich beliebt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich jedoch auch auf den Wohnmarkt aus. Um hier einen transparenten Überblick zu schaffen, hat die Stadtverwaltung, gemeinsam mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalyse Sinzing, einen qualifizierten Mietspiegel für Laupheim und die Ortsteile erstellt. Der hier vorliegende Mietspiegel ist ein ideales Instrument, um sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern mehr Orientierung zu geben. Er ermöglicht mehr Transparenz und ebenso mehr Rechtssicherheit hinsichtlich der geforderten Miete.

Dass der qualifizierte Mietspiegel nun vorliegt, ist dem großen Einsatz der Projektbeteiligten, aber auch der Bürgerinnen und Bürger Laupheims und der Ortsteile zu verdanken. Denn ohne die wichtigen Informationen der Bürgerschaft hätte kein Vergleichsmaßstab ermittelt werden können. Dafür allen teilnehmenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den Projektbeteiligten ein ganz großes und herzliches Dankeschön. Ich wünsche Ihnen nun aufschlussreiche und interessante Einblicke in dem vorliegenden Mietspiegel.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Ingo Bergmann'. The signature is stylized and fluid.

Ingo Bergmann
Oberbürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Stadt Laupheim auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 689 auswertbaren Datensätzen, die im Zeitraum Juli 2021 bis August 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut erarbeitet und von einem Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten (siehe Seite 2) begleitet und abgestimmt.

2.2 Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel ist vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 gültig. Ein qualifizierter Mietspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert und muss nach vier Jahren neu erstellt werden. Der Mietspiegel der Stadt Laupheim wird für die Öffentlichkeit als Download über die städtische Homepage zur Verfügung gestellt. Auf der Homepage wird auch ein Online-Rechner verfügbar sein.

2.3 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in der Stadt Laupheim 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 sechs 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 30 m² und 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. 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) oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (max. zwei Monate, z.B. Ferienwohnungen);
- preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet wird (z.B. max. drei Monate, Wochenendhäuser).

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

- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wird (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

2.6 Wohnfläche

Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten im Zweifel die Regelungen der zum 01.01.2004 in Kraft getretene Wohnflächenverordnung (WoFIV), sofern nicht bei Mietvertragsabschluss etwas anderes vereinbart wurde.

Es werden sämtliche Flächen innerhalb der Wohnung berücksichtigt. Die Grundflächen von Balkonen, und Terrassen werden in der Regel zu 25 Prozent angerechnet. Bei besonderer Qualität bzw. Überdachung können sie auch bis zu 50 Prozent berücksichtigt werden. Dagegen zählen Flächen außerhalb der Wohnung wie z.B. Abstellräume (im Keller oder auf der Bühne), Heizungsräume, Waschküchen und (Fahrrad-) Garagen nicht zur Wohnfläche. Bei der Flächenermittlung wird das so genannte „lichte Maß“, also Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen, gemessen.

Bei Dachschrägen zählen die Grundflächen mit einer lichten Höhe von zwei Metern und darüber voll, zwischen einem und zwei Metern zu 50 Prozent hinzugerechnet. Flächen mit einer lichten Höhe unter einem Meter gehören nicht zur Wohnfläche.

2.7 Baujahr, Modernisierungen und Sanierungen

Als Baujahr der Wohnung gilt das Jahr, in dem die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit als Baujahr der Wohnung.

Umfassende Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen verändern das Baujahr der Wohnung nicht und sind über die entsprechenden Zuschläge der Tabelle 2 zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang liegt eine Vollsanierung/Generalsanierung vor, wenn von der folgenden Auflistung mindestens 7 von 10 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden:

- 1) Außenwände mit Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS) isoliert
- 2) Einbau neuer Fenster mit U-Wert mindestens 1,1 W/(m²K)
- 3) Kellerdeckendämmung
- 4) Dämmung der obersten Geschossdecke oder Sparrendämmung
- 5) Energieeffizientes Hauseingangstürelement und Wohnungseingangstüren
- 6) Heizungserneuerung auf Basis zeitgemäßer Technik (mit regenerativer oder fossiler Energie wie z.B. Holz-Pellets-Anlage, Wärmepumpentechnik, Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik oder Kombinationen von diesen)
- 7) Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und/oder Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlage zur Nutzung von Elektromobilität und/oder Unterstützung von regenerativen Wärmeerzeugern
- 8) überwiegend moderne Sanitärausstattung/-einrichtungen in Bad/WC
- 9) überwiegende Erneuerung der Elektroinstallation auf zeitgemäßen Standard (z.B. Unterverteilung inkl. FI-Schalter, Multimediateilung, Überspannungsschutz)
- 10) überwiegend moderner Fußbodenbelag (Vinyl, Parkett, Laminat, Kork, Granit oder gleichwertiger Naturstein)

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 in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und des Baualters bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
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 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

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 in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach **Wohnfläche** und **Baujahr** in das zutreffende Feld ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

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

Baujahr	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2021
Wohnfläche in m ²	Nettomiete in €/m ²								
30-35	8,39	8,21	8,35	8,76	9,12	9,56	10,01	10,34	11,14
36-40	8,04	7,86	8,00	8,39	8,73	9,16	9,58	9,91	10,67
41-45	7,79	7,63	7,76	8,14	8,47	8,88	9,29	9,61	10,35
46-50	7,60	7,44	7,56	7,94	8,26	8,66	9,07	9,37	10,10
51-55	7,45	7,29	7,41	7,77	8,09	8,48	8,88	9,18	9,89
56-60	7,32	7,16	7,28	7,64	7,95	8,33	8,73	9,02	9,72
61-65	7,21	7,05	7,17	7,52	7,83	8,21	8,60	8,88	9,57
66-70	7,11	6,96	7,08	7,43	7,73	8,10	8,48	8,77	9,45
71-75	7,03	6,88	7,00	7,34	7,64	8,01	8,39	8,67	9,34
76-80	6,96	6,82	6,93	7,27	7,57	7,93	8,31	8,58	9,25
81-90	6,88	6,73	6,84	7,18	7,47	7,83	8,20	8,47	9,13
91-100	6,78	6,63	6,75	7,08	7,36	7,72	8,08	8,35	9,00
101-110	6,70	6,56	6,67	6,99	7,28	7,63	7,99	8,26	8,90
111-120	6,63	6,49	6,60	6,93	7,21	7,56	7,91	8,18	8,81
121-130	6,58	6,44	6,55	6,87	7,15	7,50	7,85	8,11	8,74
131-140	6,53	6,39	6,50	6,82	7,10	7,44	7,79	8,05	8,68

Die durchschnittliche Nettomiete (arithmetisches Mittel) über alle 689 Datensätze hinweg, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen und über alle Wohnungsgrößen hinweg, beträgt in der Stadt Laupheim zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,90 Euro/m².

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu-/Abschläge für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietspreisbeeinflussend 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:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietspreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	3			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Stockwerken	3			
eine Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	3			
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)		5		
einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)		6		
Modernisierungsmaßnahmen				
keine Modernisierung seit 2001 durchgeführt bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr zwischen 1960 und 2001		3		
Vollsanierung durchgeführt bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr vor 2001	10			

Wohnlage	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 500m fußläufig erreichbar	3			
geschlossene Bebauung (z.B. Innenstadt/Altstadt)	4			
Stadtteile				
Kernstadt	0	0		
Stadtteil Baustetten		7		
Stadtteil Bihlafingen*		21		
Stadtteil Untersulmetingen, Obersulmetingen		12		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

*Bei der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel konnten nur zehn auswertbare Fragebögen für den Stadtteil Bihlafingen gesammelt werden. Für eine statistisch abgesicherte Aussage ist diese Anzahl zu gering. Um trotzdem eine Orientierungshilfe zu liefern, wurde der prozentuale Abstand der Mittelwerte aller Datensätze im Stadtteil Bihlafingen und der Innenstadt errechnet. Dieser Abstand beträgt 21 Prozent und ist in Tabelle 2 ausgewiesen. Das Merkmal wird als nicht qualifiziert ausgewiesen und ist daher nicht Bestandteil des **qualifizierten** Mietspiegels. Eine alternative Anwendung der Spanne (siehe nächster Abschnitt) kann weiterhin in Erwägung gezogen werden.

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 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 Laupheim im Schnitt auf **± 18 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E). Besonderheiten von Wohnungen können innerhalb dieser Mietpreisspannen berücksichtigt werden (zur Berechnung der Spannbreite siehe auch Tabelle 3, Zeilen F (Spannenuntergrenze) und Zeilen G (Spannenobergrenze)). Gründe für Abweichungen vom der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb des Spannenbereiches sind z.B.:

- besondere Wohnungs-/Gebäudemerkmale (z.B. großer Balkon, Multimediansversorgung),
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp (z.B. Loft, Penthouse),
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind (z.B. extra Nebengebäude mit ebenerdig zugänglichem, abschließbarem Fahrradraum),
- Lagebesonderheiten innerhalb der sogenannten Mikrolage (näheren Umgebung),
- außerordentlich guter oder schlechter Erhaltungszustand.

Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung sollten entsprechend dem Urteil BGH - VIII ZR 227/10 - begründet werden können. Dabei ist die Abweichung maßvoll in Anspruch zu nehmen. Es ist auch zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden und mehr als 30 Häufigkeiten aufwiesen, **aber im Mittel keinen signifikanten und damit statistisch nachweisbaren Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Liste der abgefragten Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf den durchschnittlichen Nettomietpreis pro Quadratmeter

In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus - Einliegerwohnung - Mehrfamilienhaus
Wie viele Stockwerke hat das Gebäude?	<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Stockwerke
Erfolgt die Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung?	<ul style="list-style-type: none"> - Ja/Nein
Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?	<ul style="list-style-type: none"> - Einfachverglasung - Mehrfachverglasung
Hat Ihre Wohnung Roll-/Fensterläden?	<ul style="list-style-type: none"> - Roll- oder Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster) - teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern
Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	<ul style="list-style-type: none"> - ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden - zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden - Badewanne - separate Dusche - Fußbodenheizung - WC im Badezimmer - Boden ist gefliest - kein Fenster im Bad - Ventilator/Entlüftungsschacht - separater WC-Raum vorhanden - Waschmaschinenanschluss
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor?	<ul style="list-style-type: none"> - Balkon oder Loggia - Terrasse oder Dachterrasse - mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung - (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden - weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden - barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) - Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein - Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) - zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen) - Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) - verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen) - Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der naheliegenden Einrichtung in Metern (ausgehend vom Gebäudeeingang):	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel), - Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren), - Grünanlage, Park, Wald, - Kindergarten oder Grundschule, - Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke), - Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Kulturhaus, Parkbad/Natursee, Planetarium), - Marktplatz,

	bis 500m, 500-1000m oder über 1000m entfernt.
Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung:	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung durch Straßenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen - Lärmbelästigung durch Bahnverkehr - Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie - Lärmbelästigung durch Bundeswehrstandort/Flugplatz - Belastung durch Geruchsemission
Welche Lagekriterien treffen auf die Wohnung bzw. das Gebäude zu:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet - offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen) - Wohnung liegt in einem Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender - Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude) - überwiegend schlecht belichtete Wohnräume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich)

3.4 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

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme 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 (Mittelwert)
					x =	
F	Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, untere Grenze: -18%)			Ergebnis D	- (18 %)	Ergebnis F
					x 0,82 =	
G	Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, obere Grenze: +18%)			Ergebnis D	+ (18 %)	Ergebnis G
					x 1,18 =	

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. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

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

Zeile F und G: Berechnen Sie die Unter- (Ergebnis F) und Obergrenzen (Ergebnis G) des Spannenbereiches für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenrechner unter <https://www.laupheim.de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planen/mietspiegel>

3.5 Zusatzinformation für Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden rein informativ auch die Mietpreise für Garagen und Stellplätze erfasst. Vor Ort werden monatlich im Schnitt 49,00 Euro pro (Tief-)Garagen-Stellplatz und 29,00 Euro für offene Stellplätze bezahlt. Ortsüblich sind Preise zwischen 35,00 und 60,00 Euro für (Tief-)Garagen und 20,00 und 50,00 Euro für offene Stellplätze. Garagen und Stellplätze sind nicht in den Basismietwerten (Tabelle 1) enthalten.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche und Baujahr	84 m ² , 1980	7,18 Euro/m ²	
			Zu- schlag	Ab- schlag
Tabelle 2	Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums	Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	3	
	Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums	einfache Fußböden		6
	Wohnlage	geschlossene Bebauung	4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. Abschläge:			7	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²			Ergebnis A
					7,18 €
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	Ergebnis B
		7	–	6	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B	Ergebnis C
			7,18	x +1	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C	Ergebnis D
			7,18	± 0,07	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche	Ergebnis E
			7,25	x 84	
F	Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, untere Grenze: -18%)		Ergebnis D	- (18 %)	Ergebnis F
			7,25	x 0,82	
G	Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, obere Grenze: +18%)		Ergebnis D	+ (18 %)	Ergebnis G
			7,25	x 1,18	

5 Information und Beratung

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Laupheim
Amt für Bautechnik
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 1/1
88471 Laupheim
Telefon: 07392 704-169
E-Mail: gutachterausschuss@laupheim.de
Internet: www.laupheim.de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planen/Mietspiegel

Das gedruckte Exemplar ist auch bei der Stadt Laupheim (Geschäftsstelle Gutachterausschuss) gegen Gebühr (bei postalischer Zusendung zzgl. Versandkosten) erhältlich.

Nach telefonischer Voranmeldung (07392 704-169) kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Marktplatz 1/1, zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos Einsicht in den Mietspiegel genommen werden.

Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.laupheim.de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planen/Mietspiegel

Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF kostenlos heruntergeladen werden.

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grundeigentümergeverein des Kreises Biberach a. d. Riß e. V.
Ulmer-Tor-Str. 29
88400 Biberach
Telefon: 07351 503125
E-Mail: info@hausundgrund-biberach.de
Internet: www.hausundgrund.de/verein/haus-grund-biberach-ev

Mieterverein Biberach und Umgebung e.V.
Alter Postplatz 19
88400 Biberach
Telefon: 07351 6782
E-Mail: mieterverein-bc@t-online.de
Internet: www.mieterverein-biberach.de

Kontaktadresse zur Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland EG (GWO)

Marktplatz 18
88471 Laupheim
Telefon: 07392 / 7097-0
E-Mail: info@gwo.de
Internet: www.gwo.de

Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Laupheim, Marktplatz 1, 88471 Laupheim

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Laupheim. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.