

Qualifizierter Mietspiegel 2026

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der
Stadt Laupheim einschließlich der Ortsteile



Gültig ab 01.04.2026 bis 31.03.2028

Impressum:**Herausgeberin:**

Stadt Laupheim, Marktplatz 1, 88471 Laupheim

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.

Erstveröffentlichung am 21.04.2026 im Internet unter www.laupheim.de -> Leben & Wohnen -> Bauen, Planen und Umwelt -> Mietspiegel.

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C25, 93059 Regensburg

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 18):

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



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



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

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



Informationen zum Ersteller des vorliegenden Mietspiegels:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorwort | 5 |
| 2 | Allgemeine Informationen | 6 |
| 2.1 | Mietspiegelerstellung 2026 | 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 | 12 |
| 3.4 | Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 14 |
| 3.5 | Zusatzinformation für Garagen und Stellplätze | 15 |
| 4 | Anwendungsbeispiel | 16 |
| 5 | Information und Beratung | 18 |

1 Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bürgerinnen und Bürger,

Laupheim ist eine Stadt, in der viele Menschen gerne leben – und in die immer wieder neuen Menschen ziehen. Unsere Stadt und ihre Ortsteile Baustetten, Bihlafingen, Obersulmetingen und Untersulmetingen bieten eine hohe Lebensqualität: eine starke Wirtschaft, vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote, ein lebendiges Vereins- und Kulturleben sowie eine gute verkehrliche Anbindung in der Region. All das macht Laupheim zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige, junge Menschen und Seniorinnen und Senioren gleichermaßen.

Wo Menschen gerne leben, steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Diese Entwicklung erleben wir seit Jahren auch in Laupheim. Für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter ist es daher wichtig, eine verlässliche Orientierung über das örtliche Mietniveau zu haben.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Laupheim schafft genau diese Transparenz. Er gibt einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten und trägt dazu bei, ein faires und nachvollziehbares Verhältnis zwischen Mietparteien zu unterstützen. Gleichzeitig bietet er Rechtssicherheit und eine wichtige Grundlage für sachliche Gespräche rund um das Thema Wohnen.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde erneut in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt. Grundlage sind umfangreiche Datenerhebungen und wissenschaftliche Auswertungen, die ein möglichst realistisches Bild des Laupheimer Wohnungsmarktes zeichnen.

Mein besonderer Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Teilnahme an der Befragung zur Erstellung dieses Mietspiegels beigetragen haben, ebenso wie allen Projektbeteiligten für ihre engagierte Arbeit.

Ich hoffe, dass Ihnen der vorliegende Mietspiegel eine hilfreiche Orientierung bietet und wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr



Ingo Bergmann
Oberbürgermeister



2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2026

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2026 wurde im Auftrag der Stadt Laupheim auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.096 auswertbaren Datensätzen, die im Zeitraum Oktober 2025 bis November 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche über alle in der Stadt Laupheim gesammelten Nettomieten, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,04 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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

2.2 Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel ist vom 01.04.2026 bis zum 31.03.2028 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);
- 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);
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer handelt, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre).

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, sowie zwischen einem und zwei Metern zu 50 Prozent. 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 Bezugstauglichkeit 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.

Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung/Generalsanierung** liegt vor, wenn von der folgenden Auflistung mindestens 8 von 12 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Eine **Teilsanierung** liegt vor, wenn von der folgenden Auflistung mindestens 4 bis maximal 7 der 12 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- 1) Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert
- 2) Elektroinstallation (zeitgemäß) modernisiert
- 3) Modernisierung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)
- 4) Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar
- 5) Wohnungsböden vollständig modernisiert
- 6) Innen- und Wohnungstüren modernisiert
- 7) Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
- 8) Fenster modernisiert (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)
- 9) Dämmung Dach/oberste Decke
- 10) Dämmung der ganzen Außenwand
- 11) Dämmung Kellerdecke
- 12) (Tritt-)Schallschutz eingebaut

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 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

| Wohnfläche | Baujahr | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2017 | 2018 - 2021 | 2022 - 2025 |
| Euro pro m ² | | | | | | | | | | |
| 30-35 | 11,88 | 10,65 | 9,55 | 9,62 | 9,94 | 10,47 | 11,09 | 11,58 | 11,95 | 12,34 |
| 36-40 | 11,00 | 9,99 | 9,15 | 9,26 | 9,57 | 10,05 | 10,61 | 11,05 | 11,37 | 11,73 |
| 41-45 | 10,40 | 9,55 | 8,87 | 9,01 | 9,31 | 9,76 | 10,28 | 10,68 | 10,98 | 11,30 |
| 46-50 | 9,92 | 9,19 | 8,64 | 8,82 | 9,11 | 9,54 | 10,01 | 10,39 | 10,67 | 10,96 |
| 51-55 | 9,53 | 8,90 | 8,46 | 8,66 | 8,94 | 9,35 | 9,80 | 10,16 | 10,41 | 10,69 |
| 56-60 | 9,21 | 8,66 | 8,32 | 8,52 | 8,80 | 9,20 | 9,63 | 9,96 | 10,20 | 10,46 |
| 61-65 | 8,94 | 8,46 | 8,19 | 8,41 | 8,69 | 9,07 | 9,48 | 9,80 | 10,03 | 10,27 |
| 66-70 | 8,71 | 8,29 | 8,08 | 8,32 | 8,59 | 8,96 | 9,35 | 9,66 | 9,88 | 10,11 |
| 71-75 | 8,51 | 8,15 | 7,99 | 8,24 | 8,50 | 8,86 | 9,24 | 9,54 | 9,75 | 9,97 |
| 76-80 | 8,34 | 8,02 | 7,91 | 8,17 | 8,43 | 8,78 | 9,15 | 9,43 | 9,63 | 9,85 |
| 81-90 | 8,12 | 7,85 | 7,81 | 8,07 | 8,34 | 8,68 | 9,03 | 9,30 | 9,49 | 9,69 |
| 91-100 | 7,87 | 7,67 | 7,70 | 7,97 | 8,23 | 8,56 | 8,90 | 9,15 | 9,33 | 9,52 |
| 101-110 | 7,68 | 7,53 | 7,61 | 7,89 | 8,15 | 8,47 | 8,79 | 9,03 | 9,20 | 9,38 |
| 111-120 | 7,52 | 7,41 | 7,53 | 7,83 | 8,08 | 8,39 | 8,70 | 8,93 | 9,10 | 9,27 |
| 121-130 | 7,38 | 7,31 | 7,47 | 7,77 | 8,02 | 8,32 | 8,63 | 8,85 | 9,01 | 9,17 |
| 131-140 | 7,26 | 7,22 | 7,41 | 7,72 | 7,97 | 8,27 | 8,56 | 8,78 | 8,93 | 9,09 |

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 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:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden 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 | | | | |
| Heizung wird überwiegend mittels Wärmepumpe betrieben | 3 | | | |
| Heizung wird überwiegend mittels Nah-/Fernwärme betrieben | 3 | | | |
| Fenster im Bad | 3 | | | |
| Glasfaseranschluss im Gebäude bzw. in der Wohnung | 3 | | | |
| Netzwerkverkabelung bzw. Netzwerkdosen in der Wohnung | 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 | | | |

| Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale | % - Punkte | | Übertrag | |
|---|------------|----------|----------|----------|
| | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | | | |
| einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich) | | 7 | | |
| Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.) | | 10 | | |
| Keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung | | 4 | | |
| Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz | | 4 | | |
| Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain | | 4 | | |
| Einliegerwohnung | | 4 | | |

| Modernisierungsmaßnahmen | | | | |
|---|----|--|--|--|
| Vollsanierung/Generalsanierung seit 2011 durchgeführt bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr vor 2001 | 16 | | | |
| Teilsanierung seit 2011 durchgeführt bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr vor 2001 | 7 | | | |

| Wohnlage | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Negative Lagemerkmale | | | | |
| nächsten Schule maximal 300m Luftlinie entfernt | | 5 | | |
| nächste industriell genutzte Fläche maximal 100m Luftlinie entfernt | | 5 | | |
| Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln mehr als 250m Luftlinie entfernt | | 5 | | |
| Rathaus Laupheim mehr als 1.800 m Luftlinie entfernt | | 5 | | |
| Positive Lagemerkmale | | | | |
| Rathaus Laupheim ist mehr als 500m und höchstens 1.000m entfernt | 2 | | | |
| nächster Spielplatz maximal 200m Luftlinie entfernt | 2 | | | |
| nächstes Restaurant oder Café maximal 250m Luftlinie entfernt | 2 | | | |
| Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft (H3-Hexagon, ca. 15.000m² Fläche) ist größer 26% | 2 | | | |
| Ortsteil | | | | |
| Bihlafingen* | | 9 | | |
| Punktsumme der Zuschläge: | | | | |
| Punktsumme der Abschläge: | | | | |

(*) Bei der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel konnten nur 14 auswertbare Fragebögen für den Stadtteil Bihlafingen gesammelt werden. Für eine statistisch abgesicherte Aussage ist diese Anzahl nicht ausreichend. Um trotzdem eine Orientierungshilfe zu liefern, wurde der prozentuale Abstand der

Mittelwerte aller Datensätze im Stadtteil Bihlafingen und der Innenstadt sowie den anderen Stadtteilen errechnet. Dieser Abstand beträgt 9 Prozent zu- bzw. abzüglich der negativen und positiven Lagemerkmalen 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 **± 15 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 von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb des Spannenbereiches sind z.B.:

- besondere Wohnungs-/Gebäudemerkmale (z.B. großer Balkon, barrierearme Wohnung),
- 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:

Tabelle 3: Liste von abgefragten Wohnwertmerkmalen ohne signifikanten Mietpreiseinfluss

| | |
|--|---|
| In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? | <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus - Mehrfamilienhaus |
| Wie viele Stockwerke hat das Gebäude? | <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Stockwerke |
| Betriebsmittel Heizung | <ul style="list-style-type: none"> - Gas, Öl, Hackschnitzel/Pellets |
| Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf? | <ul style="list-style-type: none"> - Einfachverglasung - Mehrfachverglasung |
| Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet? | <ul style="list-style-type: none"> - kein bzw. ein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden - zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden - Badewanne - separate Dusche - Fußbodenheizung - WC im Badezimmer - Boden ist gefliest - 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 - Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden - (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...) - Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet - Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung - (abschließbare) Fahrrad-Abstellmöglichkeit |
| Energieausweis | <ul style="list-style-type: none"> - Energieklasse des Gebäudes laut Energieausweis |
| Georeferenzierte Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel - Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel - Lärm durch Luftverkehr in Dezibel - Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt - Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt - Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern - Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern - Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern - Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern - Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern - Distanz zur nächsten E-Ladesäule in Metern |

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 4: 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 |
| 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) |
| F | Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, untere Grenze: -15%) | | Ergebnis D | - (15 %) | | Ergebnis F |
| G | Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, obere Grenze: +15%) | | Ergebnis D | + (15 %) | | Ergebnis G |

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/leben-wohnen/bauen-planen-und-umwelt/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 50,00 Euro pro (Tief-)Garagen-Stellplatz und 30,00 Euro für offene Stellplätze bezahlt. Ortsüblich sind Preise zwischen 30,00 und 91,00 Euro für (Tief-)Garagen und 13,00 und 60,00 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.

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|---|---|--|--------------------------|-----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche und Baujahr | 84 m ² , 1980 | 8,07 Euro/m ² | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | Fenster im Bad | 3 | |
| | | Heizung wird überwiegend mittels Nah-/Fernwärme betrieben | 3 | |
| | Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | einfache Fußböden | | 7 |
| | Modernisierungsmaßnahmen | Teilsanierung seit 2011 durchgeführt bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr vor 2001 | 7 | |
| | Wohnlage | | | |
| | Negative Lagemerkmale | nächsten Schule maximal 300m Luftlinie entfernt | | 5 |
| | Positive Lagemerkmale | Rathaus Laupheim ist mehr als 500m und höchstens 1.000m entfernt | 2 | |
| nächstes Restaurant oder Café maximal 250m Luftlinie entfernt | | 2 | | |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. Abschläge: | | | 17 | 12 |

Nächste Berechnungsschritte auf folgender Seite

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|-------------|----------------------|-------------------------------|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ² | | | Ergebnis A |
| | | | | | 8,07 € |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | Ergebnis B |
| | | 17 | – | 12 = | +5 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² | | Ergebnis A | x Ergebnis B | Ergebnis C |
| | | | 8,07 | x +5 | : 100 = +0,40 € |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) | | Ergebnis A | ± Ergebnis C | Ergebnis D |
| | | | 8,07 | ± +0,40 = | 8,47 € |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | Ergebnis D | x Wohnfläche | Ergebnis E |
| | | | 8,47 | X 84 = | 711,48 € |
| F | Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, untere Grenze: -15%) | | Ergebnis D | - (15 %) | Ergebnis F |
| | | | 8,47 | X 0,85 = | 7,20 € |
| G | Ermittlung der Mietpreisspanne (vgl. Kapitel 3.3, obere Grenze: +15%) | | Ergebnis D | + (15 %) | Ergebnis G |
| | | | 8,47 | X 1,15 = | 9,74 € |

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 privatrechtliche Beratung möglich):

Stadt Laupheim
Amt für Stadtentwicklung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Marktplatz 1/1
88471 Laupheim
Telefon: 07392 704-169
E-Mail: gutachterausschuss@laupheim.de
Internet: <https://www.laupheim.de/leben-wohnen/bauen-planen-und-umwelt/gutachterausschuss>

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 <https://www.laupheim.de/leben-wohnen/bauen-planen-und-umwelt/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: <https://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: <https://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: <https://www.gwo.de/>