

Vorlage Bauamt

37 /2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Blaustein

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat anerkennt den qualifizierten Mietspiegel 2020, der vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen erstellt wurde, gemäß § 558d BGB.
2. Der qualifizierte Mietspiegel gilt für die Zeit von 01.07.2020 bis 30.06.2022.
3. Der qualifizierte Mietspiegel wird über den Online-Rechner zu einem Preis von 1.666,00 Euro (brutto) zur Verfügung gestellt.



Sylvia von Darl-Späß
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	30.07.2019	ö	<ol style="list-style-type: none">1. Eingang einer Kooperation mit der Stadt Langenau und der Gemeinde Dornstadt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels2. Beauftragung des EMA-Instituts zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels3. Überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 19.448 Euro	Zustimmung einstimmig Zustimmung einstimmig Zustimmung einstimmig
ATU	26.05.2020	nö	Empfehlung an den Gemeinderat, den Mietspiegel gem. § 558d BGB zu beschließen.	Zustimmung einstimmig

II. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat die Stadtverwaltung in seiner Sitzung am 30.07.2019 mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Der Mietspiegel wurde als Kooperationsprojekt mit der Stadt Langenau und der Gemeinde Dornstadt erstellt. Für dieses Kooperationsprojekt, wurde ein Förderantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg gestellt. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 04.10.2019 wurde ein Zuwendungsbetrag in Höhe von 20.047,00 Euro bewilligt, der Anteil der Stadt Blaustein beträgt dabei 8.080,50 Euro. Die Förderung beträgt 0,50 Euro pro Einwohner.

Für die Erstellung wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt.

1. Verfahren zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel wurde mit Hilfe einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Dazu wurden im Dezember 2019 insgesamt 10.000 Haushalte stichprobenartig angeschrieben – davon 4.000 Haushalte in Blaustein.

Insgesamt hat das EMA-Institut 1.041 komplett ausgefüllte Fragebögen zurückerhalten.

Von den komplett ausgefüllten Fragebögen mussten 256 Stück eliminiert werden wegen:

- „Höhe der Ermäßigung unbekannt“
- 4-Jahres-Frist
- wesentliche Merkmale wie Wohnfläche, Baualter und Mietangaben haben gefehlt
- ausgefüllten Fragebögen trotz positiver Filterfragen

Kommune	Quote Vermietung	Erhebungsziel auswertbarer Datensätze	Anschreiben Versand	final auswertbarer Rücklauf
Blaustein	43%	250	4.000	335
Dornstadt	37%	150	2.000	132
Langenau	36%	250	4.000	318
SUMME	39%	650	10.000	785

Insgesamt liegen dem qualifizierten Mietspiegel für Blaustein 335 ausgewertete Fragebögen zugrunde.

2. Ergebnisse

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Blaustein zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,37 Euro/m².

Zum Vergleich:

Dornstadt	6,88 Euro	- 17,8 %
Langenau	7,28 Euro	- 13,0 %

Die Lage der Wohnung in Blaustein hat eine erhebliche Auswirkung auf den Preis. Es bestand die Vermutung, dass die Preise in folgende Kategorien eingeteilt werden könnten (vgl. Frage B5g):

- Ehrenstein/Klingenstein
- Herrlingen
- Arnegg
- Bermaringen/Dietingen/Markbronn/Weidach/Wipplingen

Diese Vermutung hat sich bei der Auswertung nicht bestätigt. Zwischen den einzelnen Ortsteilen ergibt sich kein signifikanter Unterschied. Daher wurde die Lage der Wohnung wie folgt kategorisiert:

Ehrenstein/Klingenstein/Herrlingen	100 %
Sonstige Ortsteile	- 16,0 %

Im Vergleich mit dem Mietspiegel der Stadt Ulm sind die Nettokaltmieten in Ehrenstein, Klingenstein und Herrlingen nur geringfügig günstiger. Die folgenden Berechnungsbeispiele sind nur unter Berücksichtigung von Größe und Alter der Wohnungen erstellt.

Wohnungsmerkmale	Ulm	Blaustein	Differenz zur Stadt Ulm	Blaustein Ortsteile	Differenz zur Stadt Ulm
30 qm Baujahr 1918	11,40 Euro	11,24 Euro	- 1,4 %	9,44 Euro	- 17,2 %
75 qm Baujahr 1985	8,29 Euro	8,00 Euro	- 3,5 %	6,72 Euro	- 18,9 %
100 qm Baujahr 2000	9,18 Euro	8,12 Euro	- 11,5 %	6,82 Euro	- 25,7 %

Weitere Kriterien, die einen Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete nehmen können, ergeben sich durch die Ausstattung und den Standard der Wohnung. Die Ergebnisse sind auf Seite 8 und 9 des Mietspiegels dargestellt.

3. Gültigkeit

Der Mietspiegel hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Nach zwei Jahren muss der Mietspiegel indiziert und erneut vom Gemeinderat anerkannt werden. Er gilt dann für weitere zwei Jahre. Nach insgesamt vier Jahren ist das Verfahren erneut vollständig durchzuführen.

4. Veröffentlichung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, den Mietspiegel lediglich auf der Homepage der Stadt Blaustein zu veröffentlichen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung in Papierform nur vereinzelt von Bürgerinnen und Bürgern gewünscht sein wird. Diese Exemplare können nach Bedarf ausgedruckt und gegen Verwaltungsgebühren ausgehändigt werden.

Es besteht die Möglichkeit, einen Online-Mietenrechner zur Verfügung zu stellen. Die Stadtverwaltung empfiehlt, dieses Modul zu beauftragen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 1.666,00 Euro brutto.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-
	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

-

Externe Fachleute: Dr. Bernhard Schmidt, EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Blaustein



Qualifizierter Mietspiegel 2020 für **BLAUSTEIN**

gültig vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2022



Der qualifizierte Mietspiegel für Blaustein

Herausgeber:

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

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

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit über 16.500 Einwohnern liegt Blaustein in direkter Nachbarschaft zur Stadt Ulm und mit besten Anschlussmöglichkeiten zum Nahverkehr und zur Autobahn. Dennoch bleibt der ländliche Charme und das gemütliche Flair der Stadt erhalten.

Die hohe Wohn- und Lebensqualität fördert das dynamische Wachstum der Einwohnerzahl. Dies verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im preiswerten Segment.

Für den Abschluss von Mietverträgen stellt der Mietspiegel sowohl für Mieter als auch für Vermieter eine zuverlässige Informationsgrundlage über das örtliche Mietniveau dar. Daher hat die Stadt Blaustein erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2020 wurden 4.000 Haushalte schriftlich um ihre Teilnahme gebeten. Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen führte die Erhebung und Auswertung der Daten im Auftrag der Stadt Blaustein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch.

Unser besonderer Dank gilt all jenen, die den umfangreichen Fragebogen beantwortet und damit einen wertvollen Beitrag zum neuen Mietspiegel geleistet haben. Nur durch diese Beteiligung war es möglich, die erforderlichen Daten für eine fundierte und verlässliche Auswertung zu erhalten.

Sie finden den Mietspiegel auf der Homepage der Stadt Blaustein. Zudem besteht die Möglichkeit, die Wohnung mithilfe eines Onlinerechners, individuell berechnen zu lassen.

Blaustein, den 1. Juli 2020



Thomas Kayser
Bürgermeister

1 Allgemeine Informationen

Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Blaustein auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 785 Datensätzen, die im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit der Stadt Langenau und der Gemeinde Dornstadt, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

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 aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten der drei Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverwaltung durch Beschluss des Gemeinderats am 16.06.2020 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2020 in Kraft und gilt bis zum 30. Juni 2022.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Blaustein 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 30 m² und 140 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird

- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

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

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

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.

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 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 Baualter 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).

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach der 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 der **Wohnfläche**¹⁾ in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

1) Bei der Berechnung der Wohnfläche gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zur Wohnnutzung gehören, werden gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal – bei besonderem Nutzungswert – bis zur Hälfte der Grundfläche.

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

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
30	11,59	45	9,26	64-66	8,21
31	11,34	46	9,17	67-69	8,13
32	11,12	47	9,09	70-72	8,07
33	10,91	48	9,01	73-76	8,00
34	10,71	49	8,94	77-83	7,92
35	10,53	50	8,87	84-89	7,85
36	10,36	51	8,81	90-92	7,81
37	10,20	52	8,75	93-99	7,78
38	10,06	53	8,69	100-103	7,74
39	9,92	54	8,64	104-111	7,71
40	9,79	55	8,59	112-115	7,68
41	9,67	56	8,54	116-123	7,64
42	9,56	57-58	8,47	124-127	7,60
43	9,45	59-60	8,39	128-136	7,55
44	9,35	61-63	8,30	137-140	7,50

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Blaustein zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,37 Euro/m².

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

Neben Wohnfläche und Baualter 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 Punktwerte 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-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr				
bis 1918		3		
1919 bis 1948		10		
1949 bis 1960		9		
1961 bis 1974		7		
1975 bis 1984		4		
1985 bis 1994	0	0		
1995 bis 2005	5			
2006 bis 2013	10			
2014 bis 2019	14			
Modernisierungsmaßnahmen				
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen		4		
Wohnung liegt in einem vollsanierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	15			

Wohnlage			
Kernstadt (Ehrenstein, Klingenstein, Herrlingen)	0	0	
sonstige Stadtteile (insbesondere Arnegg, Bermaringen, Dietingen, Lautern, Markbronn, Weidach, Wippingen)		16	
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung			
keine vom Vermieter gestellte Heizung		28	
Einzelöfen		8	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Haupträumen vorhanden	6		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist nicht beheizbar (nicht zu berücksichtigen sind Heizstrahler, Heizlüfter o.ä.)		2	
Parkett-, Vinylboden	2		
einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)		5	
einfache Sanitärausstattung (mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: Fußboden nicht durchgehend gefliest im Bad, keine Lüftungsmöglichkeit vorhanden, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch mehrere Boiler oder Durchlauferhitzer, WC ausschließlich im Badezimmer vorhanden)		5	
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	3		
barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen einschließlich Wohnungszugang) vorhanden	6		
weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2	
Untergeschoss-/Souterrain-Wohnung		2	
3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Schallschutzverglasung vorhanden	2		
mindestens ein Durchgangszimmer (Hauptwohnzimmer) vorhanden		2	
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2	
Erstinstallation in Gebäude mit Baujahr vor 1970 (z. B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz,		2	
Fahrradkeller/-raum vorhanden	2		
Punktsumme der Zuschläge:			
Punktsumme der Abschläge:			

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 der Wohnfläche 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 : 100 =	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

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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.blaustein.de.

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 zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 Blaustein im Schnitt auf ± 19 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist 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, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Ein-Zimmer-Apartment mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin)
- zweites Bad oder zweite Gästetoilette in der Wohnung
- Einscheibenverglasung oder einfache Doppelfenster
- eigener Keller- oder Dachbodenanteil
- überwiegend Naturstein-/Kachel-/Fliesenboden in der Wohnung
- Garten vorhanden, unabhängig von der Nutzungsmöglichkeit (alleine oder gemeinschaftlich durch Mieter)
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche
- mit der Wohnung vom Vermieter bereitgestellte oder anmietbare Parkplätze oder (Tief-)Garagen
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet), schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), unverbauter Weitsicht, Grad der Begrünung der Umgebung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen und speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. fünf Geschäften), Nähe zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln oder Bahnhöfen.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwert	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,85 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1980		4
	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt, Parkettboden, weder Balkon noch Terrasse	3 2	2
	Modernisierungsmaßnahmen	--	--	--
	Stadtteil	Kernstadt	--	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			5	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis	
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²	Ergebnis A 7,85	
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge - Punktsumme Abschläge =	Ergebnis B -1	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A x Ergebnis B : 100 =	Ergebnis C -0,08	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A ± Ergebnis C =	Ergebnis D 7,77	
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x Wohnfläche =	Ergebnis E 652,68	

4 Information und Beratung

Stadt Blaustein
Fachbereich 3.1
Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Telefon: 07304 802-401
E-Mail: stadt@blaustein.de

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.blaustein.de.

Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Blaustein. 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.