

Gemeinde Allmendingen



Gemeinde Altheim



Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Gemeinden Allmendingen und Altheim

Gültig von 15. April 2024 bis 14. April 2026

Informationen zum Ersteller:



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

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorwort | 4 |
| 2 | Allgemeine Informationen | 5 |
| 2.1 | Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024 | 5 |
| 2.2 | Funktion des Mietspiegels | 5 |
| 2.3 | Nettomiete und Nebenkosten | 6 |
| 3 | Anwendung des Mietspiegels | 7 |
| 3.1 | Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße | 7 |
| 3.2 | Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 8 |
| 3.3 | Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 10 |
| 3.4 | Mietpreisspannen | 11 |
| 4 | Anwendungsbeispiel | 12 |
| 5 | Information und Beratung | 13 |

1 Vorwort

Liebe Mieter/Innen, liebe Vermieter/Innen aus Allmendingen und Altheim,

innerhalb eines Mietverhältnisses gibt es oft unterschiedliche Meinungen und Auffassungen über den Inhalt und die Auslegung des Mietvertrages. Dabei müssen von beiden Seiten zur Durchsetzung von Interessen leider oft auch Gerichte bemüht werden – und dies vor allem, wenn es um die richtige Höhe der Miete geht.

Vermieter und Mieter sind sich oft nicht einig, was die richtige und angemessene Miete für den überlassenen Wohnraum ist. Ein wichtiger Anhaltspunkt hierfür ist die ortsübliche Miete, die allerdings oft schwer ermittelt werden kann, weil Angaben über Vergleichsmieten fehlen.

Deshalb haben sich die Gemeinden Allmendingen und Altheim dazu entschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, damit die Preise auf dem Wohnungsmarkt im Verwaltungsraum Allmendingen/Altheim transparent sind und so beide Seiten verlässliche Grundlagen zur Mietpreisberechnung haben.

Es wurden im Verwaltungsraum Daten von Mieter/Innen und Vermietern/Innen erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet. Einen herzlichen Dank an alle, die Daten zur Erstellung dieses Mietspiegels überlassen und zur Verfügung gestellt haben. Sie tragen damit sehr zu einer Befriedung und einer gewissen Rechtssicherheit bei.

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Mietspiegel helfen kann, die richtige und angemessene Miete für Ihren Wohnraum zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



Florian Teichmann
Bürgermeister Allmendingen



Dr. Andreas Schaupp
Bürgermeister Altheim

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Gemeinden Allmendingen und Altheim auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 287 Datensätzen, die im Mai 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, für welche 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 Wohnungsmarktexperten aus dem Projektgebiet mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde 2023 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel wurde von den Gemeinden Allmendingen und Altheim als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab 15. April 2024 bis zum 14. April 2026.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die vor Ort 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 40 m² und 150 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. Studenten-, 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).

2.3 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.

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.

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 gemäß der Wohnungsgröße 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 der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile 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

| Wohnfläche m ² | Basismiete Euro/m ² | Wohnfläche m ² | Basismiete Euro/m ² | Wohnfläche m ² | Basismiete Euro/m ² |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 40 | 9,19 | 54 | 8,32 | 90-92 | 7,32 |
| 41 | 9,11 | 55 | 8,28 | 93-95 | 7,28 |
| 42 | 9,03 | 56 | 8,23 | 96-99 | 7,21 |
| 43 | 8,96 | 57-58 | 8,18 | 100-103 | 7,16 |
| 44 | 8,89 | 59-60 | 8,10 | 104-107 | 7,12 |
| 45 | 8,81 | 61-63 | 8,01 | 108-111 | 7,07 |
| 46 | 8,75 | 64-66 | 7,91 | 112-115 | 7,04 |
| 47 | 8,70 | 67-69 | 7,81 | 116-119 | 6,98 |
| 48 | 8,63 | 70-72 | 7,73 | 120-123 | 6,95 |
| 49 | 8,57 | 73-76 | 7,65 | 124-127 | 6,92 |
| 50 | 8,53 | 77-80 | 7,55 | 128-131 | 6,89 |
| 51 | 8,47 | 81-83 | 7,48 | 132-135 | 6,86 |
| 52 | 8,41 | 84-86 | 7,43 | 136-140 | 6,84 |
| 53 | 8,37 | 87-89 | 7,37 | 141-150 | 6,78 |

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in den Gemeinden Allmendingen und Altheim zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,61 Euro/m².

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

Neben der Wohnfläche 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 Werte 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 | 0 | 0 | | |
| 1919 bis 1974 | | 3 | | |
| 1975 bis 1995 | | 1 | | |
| 1996 bis 2005 | 1 | | | |
| 2006 bis 2017 | 3 | | | |
| ab 2018 | 5 | | | |
| Modernisierungsmaßnahmen | | | | |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen | | 9 | | |
| Besondere Gebäude-/Wohnungstypen | | | | |
| Zweifamilienhaus | | 9 | | |
| Einliegerwohnung | | 6 | | |
| Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung | | | | |
| Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden | 4 | | | |
| überwiegend Parkett-, Vinyl-, Dielen- oder Marmor-/Natursteinboden vorhanden | 4 | | | |

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Balkon/Loggia oder (Dach-)Terrasse in einem Mehrfamilienhaus vorhanden | 2 | | | |
| Aufzug in einem Gebäude mit weniger als fünf Stockwerken (inkl. EG) vorhanden | 2 | | | |
| Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung in einem Mehrfamilienhaus mit ein | 2 | | | |
| gehobene Sanitärausstattung (mindestens drei der folgenden fünf Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: mind. zwei Badezimmer, mind. zwei WC-Räume, vom Badezimmer separate WC-Raum vorhanden, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden) | 2 | | | |
| Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle, Holz, Stromspeicher) | | 2 | | |
| mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist nicht beheizbar (nicht zu berücksichtigen sind Heizstrahler, Heizlüfter o.ä.) | | 2 | | |
| einfacher Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag) | | 4 | | |
| einfache Sanitärausstattung (mindestens zwei der folgenden drei Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: Badezimmer hat kein Fenster, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch mehrere Boiler, WC ausschließlich im Badezimmer vorhanden) | | 2 | | |
| keine Gegensprechanlage/Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden | | 2 | | |
| Gemeinden | | | | |
| Allmendingen | 0 | 0 | | |
| Altheim | 0 | 0 | | |
| Besonderheiten bei der kleinräumigen Wohnlage | | | | |
| Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z.B. Supermarkt) liegt maximal 500 m fußläufig entfernt | 2 | | | |
| Die/Der nächste Grünanlage, Park, Wald liegt maximal 500 m fußläufig entfernt | 2 | | | |
| Die nächste medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) liegt maximal 500 m fußläufig entfernt | 2 | | | |
| Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln liegt mehr als 500 m fußläufig entfernt | | 2 | | |
| Die/Der nächste Kindergarten oder Grundschule liegt mehr als 1.000 m fußläufig entfernt | | 2 | | |
| Die Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet | | 2 | | |
| Punktsumme der Zuschläge | | | | |
| Punktsumme der Abschläge | | | | |

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| 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 = |
| 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 <https://online-mietspiegel.de/allmendingen-altheim>

3.4 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 Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in den Gemeinden Allmendingen und Altheim im Schnitt auf ± 21 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:

- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Art der Fensterverglasung
- eigener Keller- oder Dachbodenanteil
- überwiegend Kachel-/Fliesenboden in der Wohnung
- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Stellplatz oder Garage)
- Breitbandinternet vorhanden
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), Lage in Hinterhaus, geschlossene/offene Bebauung, Grad der Lärm-/Geruchsbelästigung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf, Nähe zu Freizeiteinrichtungen wie Kino, Schwimmbad, Gemeindehalle).

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

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 74 m ² | 7,65 Euro/m ² | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | Baujahr | 1982 | | 1 |
| | Art und Ausstattung der Wohnung | Balkon | 2 | |
| | | Parkettboden | 4 | |
| | | keine Gegensprechanlage | | 2 |
| | Kleinräumige Wohnlage | Supermarkt in unmittelbarer Nähe | 2 | |
| | Gemeinde | Allmendingen | 0 | 0 |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 8 | 3 |

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 |
| | | | | | | 7,65 |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | = | Ergebnis B |
| | | 8 | – | 3 | = | +5 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² | | Ergebnis A | x Ergebnis B | | Ergebnis C |
| | | | 7,65 | x +5 | : 100 = | +0,38 |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) | | Ergebnis A | ± Ergebnis C | | Ergebnis D |
| | | | 7,65 | ± +0,38 = | | 8,03 |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | Ergebnis D | x Wohnfläche | | Ergebnis E |
| | | | 8,03 | x 74 = | | 594,22 |

5 Information und Beratung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen – Altheim
Postanschrift
Hauptstraße 16
89604 Allmendingen

Ansprechpartner:

Hauptamt
Telefon: 07391/7015-0
E-Mail: info@allmendingen.de

Die Gemeinde 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:
<https://online-mietspiegel.de/allmendingen-altheim>



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

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

Impressum:

Herausgeberin:

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen – Altheim
Postanschrift: Hauptstraße 16, 89604 Allmendingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei den Gemeinden Allmendingen und Altheim. 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.