Mietspiegel 2019

für nicht preisgebundenen Wohnraum in den Städten und Gemeinden Bad Saulgau, Herbertingen, Hohentengen, Mengen und Scheer

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

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

Der vorliegende Mietspiegel für die Städte und Gemeinden Bad Saulgau, Herbertingen, Hohentengen, Mengen und Scheer beruht auf einer statistischen Analyse die im Dezember 2019 erstellt wurde und der Bestimmung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der dazugehörigen Mietpreisspanne dient.

Der Mietspiegel liefert eine Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum unter Berücksichtigung der Größe, des Baualters, der Ausstattung und der Lage. Dabei werden Mietabschlüsse der zurückliegenden 4 Jahre berücksichtigt.

Der Mietspiegel ist eine Serviceleistung, den die beteiligen Städte und Gemeinden gemeinschaftlich erstellt haben. Dabei berücksichtig die Zusammenstellung verschiedene Faktoren, beispielsweise das Alter der Bausubstanz oder Ausstattungsmerkmale. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Modell anzusehen und kann nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Der Mietspiegel stellt deshalb keine Preisempfehlung oder gar Vorgabe dar. Er liefert sowohl Mietern als auch Vermietern aber einen Orientierungswert und stellt in diesem Sinne ein nützliches Instrument zur Ermittlung eines angemessenen Mietpreises dar.

Danken möchten wir deshalb ausdrücklich allen Mitwirkenden, die Auskunft über die Ausstattung und die Miete ihrer Wohnung gaben. Nur mit ihrer Beteiligung war es möglich, die erforderlichen Daten für die Auswertung zu erhalten.

Doris Schröter	Magnus Hoppe	Peter Rainer	Stefan Bubeck	Lothar Fischer
Bürgermeisterin	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Mietspiegel 2019

Für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels wurde im Zeitraum von Juni bis Oktober 2019 eine Datenerhebung durchgeführt. Private Vermieter, ein genossenschaftlicher Wohnungsanbieter, Mitglieder von Haus und Grund Kreis Sigmaringen e.V., Mitglieder von Mieterverein Zollern / Alb und Umgebung e.V. lieferten unter freiwilliger Beteiligung den beantworteten Erhebungsbogen zurück. Der Bogen enthielt Fragen zur Nettokaltmiete, zum letzten Mietabschluss, zur Wohnungsgröße, zum Baualter, zur Wohnungslage, zu Modernisierungsmaßnahmen, zu aktuellen Ausstattungsmerkmalen und energetischen Merkmalen bzw. zur Heizungsausstattung und Wärmeisolation und zur infrastrukturellen Anbindung.

Dem Mietspiegel liegen ausschließlich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB §§558ff unterliegen. Erhebungsbögen, die dieser gesetzlichen Anforderung nicht entsprechen wurden nicht berücksichtigt, insbesondere wurden Angaben nicht berücksichtigt, wenn sie nicht auf Mietänderungen oder Mietabschlüssen in dem Vierjahresfenster beruhten oder wenn sie keine vollständigen Basisangaben zum Baujahr und zur Nettokaltmiete enthalten.

Die **Nettokaltmiete** ist die vertragliche Zahlungsverpflichtung ohne umlagefähige Nebenkosten oder zusätzlich vereinbarte Zahlungsverpflichtungen.

Bis zum 1.11.2019 waren insgesamt 541 Erhebungsbögen abgegeben worden. In die statistische Analyse wurden konnten 484 Wohnungen aufgenommen,

- deren Nettokaltmiete in den Jahren 2015 bis einschließlich Oktober 2019 neu festgesetzt worden war,
- deren Wohnfläche nicht mehr als 175 m² beträgt, da darüber hinaus nicht eindeutig festgestellt werden konnte, ob es sich um eine Wohnung, mehrere Wohnungen oder ein Wohnhaus handelt,
- die eindeutige und vollständige Angaben zum Baujahr, zur Wohnfläche und zur Nettokaltmiete enthalten.

Anwendung des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel liefert mittlere Vergleichsmieten, für die ein unterer und ein oberer Wert als Spannweite angegeben wird. Die Vergleichsmieten sind nach Baualtersklassen gruppiert und werden nach Ausstattungs- und Lagemerkmalen ergänzend berechnet.

1. Schritt: Bestimmung der Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete für eine Wohnung wird in einem ersten Schritt aus der folgenden Tabelle entsprechend der Baualtersklasse und der Wohnungsgröße herausgesucht.

Baujahr	Größe m²	Vergleichsmiete € / m²	Mietspanne € / m²
bis 1929	bis 34	7,39	7,08 - 7,70
	35 bis 49	5,83	5,61 - 6,05
	50 bis 64	5,47	5,27 - 5,68
	65 bis 79	5,26	5,06 - 5,47
	80 bis 94	5,00	4,79 - 5,21
	95 bis 109	4,78	4,56 - 5,00
	ab 110	4,11	3,87 - 4,35
1930 bis 1959	bis 34	6,94	6,67 - 7,21
	35 bis 49	5,38	5,23 - 5,52
	50 bis 64	5,02	4,89 - 5,15
	65 bis 79	4,81	4,69 - 4,94
	80 bis 94	4,55	4,41 - 4,69
	95 bis 109	4,33	4,17 - 4,49
	ab 110	3,66	3,45 - 3,86
1960 bis 1989	bis 34	6,94	6,67 - 7,21
	35 bis 49	5,38	5,23 - 5,52
	50 bis 64	5,02	4,89 - 5,15
	65 bis 79	4,81	4,69 - 4,94
	80 bis 94	4,55	4,41 - 4,69
	95 bis 109	4,33	4,17 - 4,49
	ab 110	3,66	3,45 - 3,86
1990 bis 2004	bis 34	7,35	7,07 - 7,63
	35 bis 49	5,79	5,63 - 5,95
	50 bis 64	5,43	5,29 - 5,58
	65 bis 79	5,22	5,07 - 5,38
	80 bis 94	4,96	4,80 - 5,12
	95 bis 109	4,74	4,56 - 4,92
	ab 110	4,07	3,85 - 4,29
ab 2005	bis 34	7,88	7,54 - 8,23
	35 bis 49	6,32	6,06 - 6,58
	50 bis 64	5,96	5,71 - 6,22
	65 bis 79	5,75	5,51 - 6,00
	80 bis 94	5,49	5,23 - 5,75
	95 bis 109	5,27	5,00 - 5,54
	ab 110	4,60	4,31 - 4,89

2. Schritt: Bestimmung der Auf- und Abschläge

Zu dieser in der Tabelle gefundenen Vergleichsmiete werden in einem zweiten Schritt Auf- und Abschläge entsprechend der Wohnlage und der vorhandenen Ausstattungsmerkmale hinzugerechnet.

Diese Auf- und Abschläge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Abschläge pro Quadratmeter (–)	
ländlicher Raum	41 Cent
Zuschläge pro Quadratmeter (+)	
modernisierte Wohnung	25 Cent
Wärmedämmung aller Außenwände	23 Cent
hochwertiger Fußbodenbelag	77 Cent
Gäste-WC	25 Cent
Fußbodenheizung	26 Cent
Balkon/Terrasse	27 Cent
barrierefrei nutzbare Wohnung	33 Cent
gute Infrastrukturlage	24 Cent
Energiewert bis 74 kWh/qm (A+, A, B)	38 Cent

Ländlicher Raum

Wenn die Wohnung, für die Sie die Vergleichsmiete berechnen wollen, nicht in Bad Saulgau und dessen Ortsteilen, sondern in einer der Kommunen Herbertingen, Hohentengen, Mengen oder Scheer registriert ist, ziehen sie **0,41 €** pro m² von der Vergleichsmiete aus dem ersten Schritt ab.

Modernisierte Wohnung

Wenn Sie seit dem 1.Januar 2014 in der betreffenden Wohnung **mindestens drei** der folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt haben, dann können Sie der Vergleichsmiete weitere **0,25 €** pro m² hinzurechnen.

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme
  (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung von Bädern

Wärmedämmung aller Außenwände

Wenn die betreffende Wohnung über eine Wärmedämmung aller Außenwände verfügt, dann können Sie weitere **0,23 €** pro m² der Vergleichsmiete hinzurechnen.

Hochwertiger Fußbodenbelag

Verfügt die Wohnung über einen hochwertigen Fußboden, wie Echtholzparkett, Designbelag usw. können Sie der Vergleichsmiete weitere **0,26 €** pro m² hinzurechnen.

Gäste-WC

Ist in der Wohnung ein Gäste-WC vorhanden, können **0,25 €** der Vergleichsmiete hinzugerechnet werden.

Fußbodenheizung

Verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung, so wird ein Aufschlag von **0,26 €** pro m² zur Vergleichsmiete hinzugerechnet.

Balkon oder Terrasse

Für einen Balkon oder eine Terrasse an der Wohnung wird ein Aufschlag von **0,27** € pro m² berechnet.

Barrierefreiheit

Ist die Wohnung vollständig barrierefrei nutzbar, so ist ein Aufschlag auf die Vergleichsmiete von **0,33 €** pro m² anrechenbar.

Infrastrukturlage

Sind von der Wohnung die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute usw., zu Fuß erreichbar, dann ist ein weiterer Aufschlag von **0,24** € pro m² der Vergleichsmiete hinzuzurechnen.

Energiewert

Beträgt der im Energieausweis bestätigte Energiebedarf weniger als 74 kWh/m²a oder kann die Wohnung mit den Energieklassen A+, A oder B qualifiziert werden, dann können der Vergleichsmiete weitere **0,38 €** pro m² hinzugerechnet werden.

3. Beispielrechnung

Eine Wohnung in Herbertingen (- 0,41 €)

- wäre im Jahre 1999 gebaut worden und sei 87 m² groß (4,96 €],
- verfüge über eine vollständige Wärmedämmung (+ 0,23 €),
- verfüge über ein Gäste-WC (+ 0,25 €),
- verfüge über einen Balkon (+ 0,27 €),
- sei seit dem 1.1.2014 mit mindestens drei der genannten Maßnahmen modernisiert worden (+ 0,25 €),
- sei gut an Geschäfte, Ärzte usw. angebunden (+ 0,24 €),

dann resultiert eine Vergleichsmiete von **4,96 € pro m²** mit einer Mietspanne von 4,80 € bis 5,12 €.

Da die **Auf- und Abschläge in Summe 0,83 € pro m²** betragen, ergibt sich schließlich eine **Gesamtvergleichsmiete von 5,79 € pro m²** mit einer Mietspanne von 5,63 € bis 5,95 € pro m².