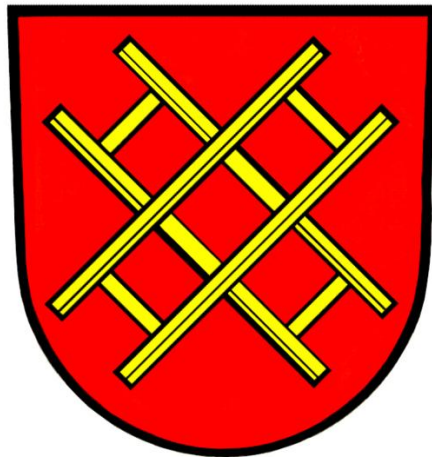


Mietspiegel

der Gemeinde Berg 2026

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Herausgegeben von der Gemeindeverwaltung Berg

Gültig ab 1. Oktober 2026

Vorwort

Sehr geehrte Bergerinnen und Berger,
sehr geehrte Damen und Herren,

egal, ob Sie eine Wohnung oder ein Haus zur Miete anbieten möchten oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind: Sie werden schnell feststellen, dass Wohnraum in Berg begehrt ist.

Unser Wohnraumangebot ist sicherlich nicht so dicht wie in und um Stuttgart oder München. Aber auch hier in unserer malerischen Gemeinde, hoch oben über dem Schussental, ist Wohnraum gefragt. Das liegt zum einen an der attraktiven Lage: Berg ist nur einen Steinwurf von Ravensburg und Weingarten entfernt und damit gut an die beiden Städte angebunden. Zum anderen verstehen es die Bergerinnen und Berger, etwas Besonderes miteinander zu verbinden: das ruhige und naturnahe Leben in einer dörflichen Umgebung mit den Vorzügen eines urbanen Lebensgefühls.



Berg bietet jungen Familien ein ideales Umfeld – angefangen bei Kleinkindgruppen und Kindertagesstätten bis hin zur familiären Grundschule. Auch junge Erwachsene, Singles und Paare schätzen die Gemeinde. Ein Grund dafür ist sicherlich das vielfältige Vereinsleben, in dem für viele Interessen etwas dabei ist: Ob Schützen, Reiter, Sportler, Musikanten, Tennisspieler oder Mountainbiker – in Berg findet man zahlreiche Möglichkeiten, aktiv zu sein und Gemeinschaft zu erleben.

Dass sich auch Seniorinnen und Senioren in unserer Gemeinde wohlfühlen, zeigen nicht zuletzt die vielfältigen Angebote und die Initiative „Solidarische Gemeinde“. Ihr Ziel ist es, das Älterwerden in Berg aktiv zu gestalten und die Voraussetzungen dafür weiter zu verbessern.

All diese Faktoren spielen auch für den Mietspiegel eine Rolle. Denn grundsätzlich gilt: Je attraktiver das Wohnumfeld, desto größer ist in der Regel auch die Nachfrage nach Wohnraum und damit der Einfluss auf die Mietpreise.

Seit 2022 verfügt Berg über einen qualifizierten Mietspiegel, der die aktuellen Lebens- und Wohnbedingungen in unserer Gemeinde sowie in den Nachbarstädten Ravensburg und Weingarten berücksichtigt. Damit bietet der Mietspiegel eine verlässliche und vergleichende Orientierung und unterstützt sowohl Vermieterinnen und Vermieter als auch Mieterinnen und Mieter bei der Einordnung der ortsüblichen Mieten.

Laden Sie den aktuellen Mietspiegel einfach über unsere Homepage unter www.berg-schussental.de herunter oder holen Sie sich eine gedruckte Ausgabe beim Bürgeramt.

Aus dem schönen Berg grüßt Sie herzlich

A handwritten signature in blue ink that reads "M. Hugger".

Manuela Hugger – Bürgermeisterin



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel	4
Erstellung des Mietspiegels	4
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels	4
Anwendungsbereich des Mietspiegels	5
Mietbegriff	6
 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	 7
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	7
Ermittlung von Zu- und Abschlägen	8
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel)	11
Spannbreite	11
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)	12
Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze	13
Straßenverzeichnis zur Wohnlage	14
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	17

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel

Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel der Gemeinde Berg wurde im Auftrag der Gemeindeverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von nicht preisgebundenen Wohnungen für den Bereich der Gemeinde Berg erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Januar bis Mai 2026 bei 1.661 mietspiegelrelevanten Haushalten sowie vermieteten Wohnungen von Vermietern in Berg und vier weiteren Kommunen aus dem Landkreis (Ravensburg, Weingarten, Baienfurt und Baidt) eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Befragung und Online-Befragung erhoben wurden. Die Miethaushalte wurden zufällig ausgewählt und auf Basis eines standardisierten Fragebogens befragt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Gleichzeitig wurden in einer kommunenübergreifenden Aktion auch Mietspiegel für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt und Baidt erstellt.

Der Mietspiegel 2026 wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erarbeitet. Er ist gemäß Beschluss der Gemeinde Berg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem 01. Oktober 2026.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die in einer oder mehreren Kommunen üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- über Einbauküche und/oder Einbauschränke hinaus teil-(möblierten) Wohnraum
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim)

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für durchschnittliche Standardwohnungen bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: 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 Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 und § 4 Zi. 4 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baujahresklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau) oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude mit einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baujahresklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Sonstige **bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1977	1978 - 1983	1984 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2020	2021- 2025
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30-34	11,39	10,40	10,73	10,94	11,31	11,91	12,98	14,62	15,98
35-39	10,64	9,71	10,03	10,22	10,57	11,13	12,12	13,66	14,92
40-44	9,87	9,01	9,30	9,48	9,80	10,32	11,25	12,67	13,85
45-49	9,71	8,86	9,15	9,32	9,64	10,15	11,06	12,46	13,61
50-54	9,47	8,65	8,93	9,10	9,41	9,91	10,79	12,16	13,29
55-59	9,24	8,43	8,71	8,87	9,18	9,66	10,53	11,86	12,96
60-69	9,03	8,24	8,50	8,67	8,96	9,44	10,28	11,58	12,66
70-79	8,86	8,09	8,35	8,51	8,80	9,26	10,09	11,37	12,42
80-89	8,75	7,99	8,25	8,41	8,69	9,15	9,97	11,23	12,28
90-99	8,69	7,93	8,19	8,35	8,63	9,09	9,90	11,15	12,19
100-109	8,65	7,89	8,15	8,30	8,59	9,04	9,85	11,10	12,13
110-119	8,60	7,85	8,10	8,26	8,54	8,99	9,79	11,03	12,05
120-130	8,55	7,81	8,06	8,21	8,49	8,94	9,74	10,97	11,99

Die durchschnittliche Nettomiete in der Gemeinde Berg, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt 9,44 Euro/m².

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr an.

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung“, „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktsumme eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Übertrag
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktschritte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:	Punktwert	
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	+ 3	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volltagen vorhanden	+ 2	
Maisonette-/Galeriewohnung (<i>Wohnung ist auf 2 Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden</i>)	+ 2	
Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden) und mit elektrischem Antrieb	+ 1	
Barrierefreie Ausstattung: Wohnung stufenfrei erreichbar und alle Türen mind. 80 cm breit	+ 1	
3-fach oder 4-fach verglaste Wärmeschutzfenster (<i>drei bzw. vier fest verbundene Scheiben</i>)	+ 1	
Kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt	- 3	
Keine komplette Einbauküche vorhanden (<i>komplett heißt: Spüle mit Unterschrank, Kücheneinbauschränke und mind. 2 der folgenden Elektroeinbaugeräte: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine</i>)	- 3	
Heizungsnachteil ¹⁾	- 2	
Einliegerwohnung oder Wohnung im Keller/Untergeschoss/Souterrain	- 2	
Keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)	- 2	
Vermieter stellt nur einfachen Fußbodenbelag, d.h. nicht überwiegend hochwertig und in gutem Zustand (<i>hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden</i>)	- 1	
Keine überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	- 1	
Punktschritte Wohnungs-/Gebäudeausstattung:	Zu-/Abschlag:	
+10	+ 33 %	
+9	+ 30 %	
+8	+ 27 %	
+7	+ 23 %	
+6	+ 20 %	
+5	+ 17 %	
+4	+ 13 %	
+3	+ 10 %	
+2	+ 7 %	
+1	+ 3 %	
0	0 %	
-1	- 3 %	
-2	- 7 %	
-3	- 10 %	
-4	- 13 %	
-5	- 17 %	
-6	- 20 %	
-7	- 23 %	
-8	- 27 %	
-9	- 30 %	
-10	- 33 %	
-11	- 37 %	
Sonderzuschlag für gehobene Sanitärausstattung ²⁾ (zur Bewertung beachten Sie bitte die Hinweise in der Fußnote)	+ 5 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen ³⁾		
Durch den Vermieter nachträglich am Gebäude vorgenommene Dämmung der Außenwände seit 2010 ⁴⁾	+ 3 %	
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierung der Sanitäreinrichtungen seit 2016 (<i>mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken</i>) ⁵⁾	+ 5 %	

Wohnwertmerkmale		Übertrag
3) Kleinräumige Wohnlage (nach Ermittlung der Punktschritte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage: (Für die Ermittlung der Wohnlageklasse sind die Punkte der nachfolgenden Kriterien zu summieren)	Punktwert	
Entfernung zu Grundschulen, Bushaltestellen und Supermärkten (für Ihre Adresse wurde eine genaue Punktzahl berechnet, die dem Straßenverzeichnis zu entnehmen ist)	siehe Straßenverzeichnis	
Unverbaute Weitsicht	+ 2	
Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße/Bahnstrecke (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)	+ 1	
Punktschritte Wohnlage:	Zu-/Abschlag:	
Sehr gute Wohnlage (Punktschritte $\geq +4$)	+ 5 %	
Gute Wohnlage (Punktschritte $+2/+3$)	+ 2 %	
Durchschnittliche Wohnlage (Punktschritte 0 bis +1)	0 %	
Einfache Wohnlage (Punktschritte -1 bis -3)	- 2 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

- ¹⁾ Ein Heizungsanlasser liegt vor bei (1) einer überwiegender Beheizung durch Einzelöfen (Gas, Öl, Holz, Kohle, Infrarot) **oder** (2) einer überwiegender Beheizung durch Nachtspeicher **oder** (3) wenn mindestens ein Zimmer keine fest installierte Heizung hat (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) **oder** (4) wenn überhaupt keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden ist.
- ²⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn die Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärabjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt sind (z. B. Fliesen), Bodenfliesen oder ein gleichwertiger Bodenbelag vorhanden ist und mindestens 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorliegen: Fußbodenheizung, Badewanne und separate Dusche, bodengleiche Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm), Handtuchheizkörper.
- ³⁾ Ein Modernisierungszuschlag kann grundsätzlich nicht angesetzt werden, sofern bei einer Generalsanierung die Baujahresklasse in Tabelle 1 gewechselt wurde. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.
- ⁴⁾ Gilt nur für Gebäude, die vor 2010 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1. Oktober 2009 geltenden strengerer gesetzlicher Bestimmungen unterlagen („Energieeinsparverordnung 2009“). Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung < 16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.
- ⁵⁾ Gilt nur für Gebäude, die vor 2016 errichtet wurden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel)

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einem **Anwendungsbeispiel** illustriert:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FEL D
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche: 75 m ²			9,26	A
	Baujahr: 1990				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung: einfacher Fußbodenbelag vom Vermieter	- 1	- 3 %		
	Sanitärausstattung gehoben: Wände u. Boden gefliest, Handtuchheizkörper, barrierearme Dusche		+ 5 %		
	2) Modernisierung: keine	0	0 %		
	3) Wohnlage: Wohnung liegt Richtung Garten	1	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 2 %		
	Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=
9,26		: 100	* 2	= 0,1852	
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Ver- gleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	± Feld C	=	D
		9,26	+ 0,1852	= 9,4452	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		9,4452	* 75 m ²	= 708,39	

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 708,39 €. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 708,39 € ± 17 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 587,96 € und 828,82 €. Hierbei sind die nachfolgenden Ausführungen unter „Spannbreite“ zu beachten.

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z. T. stark differieren. Dies liegt sowohl am freien Wohnungsmarkt als auch an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf ± 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer größeren Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannweite nach oben ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder von qualitativen Merkmalunterschieden hinsichtlich Art und Güte gegeben sein.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)

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

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den einzelnen Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				
	Sanitärausstattung gehoben				
	2) Modernisierung				
	3) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=
			: 100		= C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	± Feld C	=	D
				=	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
				=	

Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von PKW-Abstellplätzen erfasst. Die nachfolgende Tabelle gibt informativ die ortsüblichen Preisspannen wieder. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit Wohnraummietverhältnissen ermittelt wurden. Gesondert vermietete Stellplätze wurden bei der Erhebung nicht erfasst.

Tabelle 4: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Berg pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne	Mittelwert
Garage	25,- bis 50,- Euro	35,- Euro
Offener PKW-Stellplatz	18,- bis 30,- Euro	24,- Euro

Straßenverzeichnis mit Punktsumme zur Wohnlage

Die Abkürzung **ug** kennzeichnet alle ungeraden Hausnummern und **g** alle geraden Hausnummern einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts.

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Achweg	-1	Diepoltshofener Straße 25 (ug)	0
Aichach 1-5 (ug)	-1	Diepoltshofener Straße 28-30 (g)	0
Aichach 2-6 (g)	-1	Dietenhofen	-1
Aichach 7-7/1 (ug)	-3	Donauschwabenstraße 1-7 (ug)	-1
Alpenblick	0	Donauschwabenstraße 2-10 (g)	-1
Altdorfer Straße	-1	Donauschwabenstraße 9-11 (ug)	0
Am Stockenwald 1-31 (ug)	0	Donauschwabenstraße 12-14 (g)	0
Am Stockenwald 36-48 (g)	0	Eberhardstraße	-1
Am Stockenwald 52-54 (g)	-1	Eckweg	-1
Am Stockenwald 56 (g)	0	Ettishofener Straße	-1
Am Tobelbach	-1	Gartenstraße 1-17 (ug)	0
Angerweg	-1	Gartenstraße 2 (g)	-1
Anselm-Rittler-Weg 1-3 (ug)	-1	Gartenstraße 4-16 (g)	0
Anselm-Rittler-Weg 4-10 (g)	0	Gluckweg	-1
Anselm-Rittler-Weg 5-13 (ug)	0	Goldehub	-1
Aspachstraße	-1	Großbaumgarten	-1
Atzenhofen 1 (ug)	-3	Großtobeler Straße 1-55 (ug)	-1
Atzenhofen 2-4 (g)	-3	Großtobeler Straße 2-36 (g)	-1
Atzenhofen 3 (ug)	-1	Großtobeler Straße 57-67 (ug)	-3
Bachmaier	-1	Hahnenberg	-3
Bachstraße 1-19 (ug)	-1	Hartmann	-3
Bachstraße 6-16 (g)	-1	Hauptstraße	-1
Bachstraße 37-57 (ug)	-3	Haydnstraße	-1
Bachstraße 59 (ug)	-1	Hirschgasse	-1
Bachstraße 61 (ug)	-3	Hochstett	-3
Baien	-1	Hof	-3
Basenberg	-1	Höhenstraße	-3
Basilikablick	0	Hoher Rain	-1
Bautzen	-3	Horb	-3
Beethovenstraße	-1	Horrach	-1
Benzenhofen	-3	Im Schorren	-1
Bergstraße 4-48 (g)	0	In den Obstwiesen	-1
Bergstraße 27-43 (ug)	0	Inntobel 1-13 (ug)	-1
Bergstraße 60-62 (g)	-3	Inntobel 2-10 (g)	-1
Bergstraße 95-97 (ug)	-1	Inntobel 12 (g)	-3
Brühlhof	-3	Inntobeler Straße 16-22 (g)	0
Brühlstraße	-1	Inntobeler Straße 23-27 (ug)	0
Brunnenplatz	-1	Inntobeler Straße 49 (ug)	-3
Buchenlandstraße	-1	Inntobeler Straße 60-62 (g)	-3
Burg	-3	Jahnstraße	-1
Diepoltshofener Straße 2 (g)	-1	Kanzach	-3
Diepoltshofener Straße 8 (g)	-2	Kanzachhof	-1

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Kanzachmühle	-3	Offenbachstraße	-1
Kanzachstraße	-1	Öschweg 2 (g)	-3
Kapellenweg	-1	Öschweg 3-9 (ug)	-3
Kasernenbreite	-1	Öschweg 11-13 (ug)	-1
Kellenried	-1	Öschweg 15 (ug)	-3
Kernen 1-3 (ug)	-1	Öschweg 17 (ug)	-1
Kernen 2 (g)	-3	Panoramastraße 151-155 (ug)	0
Kesernen	-3	Panoramastraße 152-220 (g)	-1
Kirchblick	0	Panoramastraße 157-217 (ug)	-1
Kirchweg 2-20 (g)	-1	Papertweg	-1
Kirchweg 3/1-33 (ug)	-1	Parkstraße	0
Kirchweg 40 (g)	-3	Ramsee	-1
Kleintobler Höhe	-1	Ravensburger Straße	-1
Konradstraße	-1	Rebösch	-1
Kreutzerweg	-1	Richard-Strauß-Straße	-1
Kreuzer	0	Richard-Wagner-Straße	-1
Lilienstraße	-1	Riedstraße	-1
Lisztweg	-1	Rosenhäusle 1 (ug)	-1
Mahlerweg	-1	Rosenhäusle 2 (g)	-3
Maierhofer Halde 1-17 (ug)	0	Rosenweg	-1
Maierhofer Halde 4 (g)	0	Sandhalde	-1
Maierhofer Halde 16-20 (g)	-1	Schnetzen	-3
Maierhofer Halde 19-43 (ug)	-1	Schubertweg	-1
Martinstraße	-1	Schumannweg	-1
Matzenhofen	-1	Schussenblick	0
Max-Reger-Straße	-1	Siebenbürgener Straße	-1
Mehlishofen	-3	Siegelweg 3-13 (ug)	-3
Mehlsackblick	0	Siegelweg 6 (g)	-3
Möhris	-3	Siegelweg 15 (ug)	-1
Moorweg	-1	Siegelweg 17 (ug)	-3
Moosweg	-1	Silcherweg	-1
Mozartstraße	-1	Sonntagen	-1
Mühlweg	-1	Stauden	-3
Nelkenweg	-1	Staudenstraße 4-10 (g)	-1
Neuaichach	-3	Staudenstraße 21 (ug)	-3
Neubaumgarten 1 (ug)	-3	Steigäckerstraße 3 (ug)	-1
Neubaumgarten 2 (g)	-1	Steigäckerstraße 4-6 (g)	-3
Neubaumgarten 3 (ug)	-1	Steigäckerstraße 5-7 (ug)	-3
Oberbelzenhofen	-1	Steinenbruck 1-1/1 (ug)	-3
Oberlupberg	-3	Steinenbruck 2 (g)	-3
Oberstaig	-3	Steinenbruck 3 (ug)	-1
Oberstaiger Weg	-1	Stockäcker	-3

Adresse	Punkte
Straß	-1
Tiergarten	-1
Tobelstraße 1-3 (ug)	-3
Tobelstraße 2 (g)	-3
Tobelstraße 4-10 (g)	-1
Tobelstraße 5-9 (ug)	-1
Traubengasse	-1
Tulpenweg	-1
Ulrichstraße	-1
Unterbeizenhofen	-3
Unterloch 1-3/2 (ug)	-3
Unterloch 2 (g)	-1
Unterlupberg	-1
Veilchenweg 3-9 (ug)	-1
Veilchenweg 11 (ug)	-3
Veilchenweg 13-15 (ug)	-1
Verdistraße	-1
Vockenweiler	-1
Wehrstraße	-1
Weiler Halde 2-16 (g)	-1
Weiler Halde 5-33 (ug)	-1
Weiler Halde 18 (g)	-3
Weiler Halde 20-24 (g)	-1
Weiler Halde 26-38 (g)	-3
Weiler Halde 35 (ug)	-3
Welfenstraße 19 (ug)	-1
Welfenstraße 46 (g)	0
Wiesenstraße	-1
Wilhelm-Gindele-Straße 3-31 (ug)	-1
Wilhelm-Gindele-Straße 6-14 (g)	-1
Wilhelm-Gindele-Straße 20-36 (g)	0
Wilhelm-Gindele-Straße 35 (ug)	0
Wurzenmaier	-1
Ziegelwiese	-1
Zuberg	-3

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Gemeinde Berg
Bergstr. 35
88276 Berg
Tel: 0751 – 56084-0
Fax: 0751 – 56084-22
www.berg-schussental.de
- Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.
- Den Online-Mietspiegel finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Berg unter der Rubrik „Unsere Gemeinde – Bauen & Wohnen“. Hier finden Sie auch die Berechnungstabellen zum Ausfüllen.

Impressum:

Herausgeber

Gemeinde Berg
Bürgermeisterin Manuela Hugger
Kämmerin Monika Schäfer
Bergstr. 35
88276 Berg

Mietspiegelerstellung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

Copyright beim Herausgeber

© 2026 Gemeinde Berg

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Schutzgebühr: 5,00 Euro