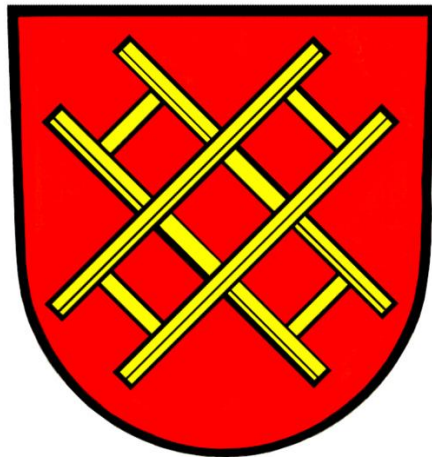


Mietspiegel

der Gemeinde Berg 2019

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Herausgegeben von der Gemeindeverwaltung Berg

Stand: Dezember 2019

Vorwort

Liebe Bergerinnen und Berger,
sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnraum hier in Berg ist begehrt. Das mag einerseits daran liegen, dass wir als die schönste und höchstgelegene Gemeinde über dem Schussental gelten. Und auf jeden Fall liegt Berg strategisch günstig: einen Steinwurf von Weingarten entfernt, nach Ravensburg fährt man selbst mit dem Rad keine zehn Minuten. Wir verbinden hier gekonnt rurales Leben im dörflichen Rahmen, umgeben von herrlicher Landschaft mit einem sehr urbanen Gefühl. Im Sommer ist der Bodensee nah, im Winter kann der Berger Sportler in 50 Minuten im Bregenzerwald auf den Skiern stehen. Sicherlich aber spielt auch die gute Infrastruktur eine Rolle.



Bei uns findet die junge Familie ein gesundes und unterstützendes Umfeld - von der Kleinkindgruppe über Kitas bis hin zur beschaulichen Grundschule. Junge Erwachsene, Singles und Paare schätzen das ungeheuer vielfältige Vereinsleben. Hier in Berg kommen alle Sportler, vom Fußballer über die Reiter und Schützen bis hin zu den Tennisspielern auf ihre Kosten. Berger Trommler oder Mountainbiker freuen sich auf Gleichgesinnte, im Musikverein ist jeder Musiker gern gesehen und kaum eine 4500-Seelen-Gemeinde kann mit gleich zwei Narrenvereinen glänzen. Dass sich auch Senioren in unserer Gemeinde wohlfühlen, das ist nicht nur dem zentralen Lebensmitteleinzelhändler und dem Friseur, den Ärzten und der guten Busanbindung in die nahen Städte geschuldet. Auch für die Generation 60+ bietet Berg eine angenehme Lebenswelt.

Das alles spielt für den Mietpreisspiegel eine Rolle, denn alles, was Wohnraum attraktiv macht, schlägt sich in den Mietpreisen nieder. Bereits im Jahr 2017 hat die Gemeinde Berg über ein Marktforschungsinstitut eine Marktanalyse durchführen lassen. Dieser einfache Mietspiegel muss alle zwei Jahre fortgeschrieben, sprich anhand einer Hochrechnung an den aktuellen Marktpreis angepasst werden. So ist unser Mietpreisspiegel 2019 als Serviceleistung der Gemeinde entstanden. Der soll sowohl Vermietern als auch Mietern als Hilfestellung dienen. Als aktueller und transparenter Überblick über das Mietniveau in unserer wunderbaren Gemeinde.

Aus dem schönen Berg grüßt Sie herzlich


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	5
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	6
Ermittlung von Zu- und Abschlägen	7
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel)	10
Spannbreite	10
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)	11
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	12

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 Februar bis Ende April 2017 bei mietspiegelrelevanten 1.398 Haushalten in Berg und vier weiteren Kommunen aus dem Landkreis (Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Kißlegg) eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Interviews gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. 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 Kißlegg erstellt. Dieser Mietspiegel wurde im Herbst 2019 mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis aus Experten begleitet. Vertreten waren darin:

- die Kommunalverwaltungen von Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Berg und Kißlegg
- der Mieterverein Oberschwaben e. V.
- Haus & Grund Ravensburg
- Haus & Grund Weingarten
- das EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Der Mietspiegel 2019 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing fortgeschrieben, er ist ein Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt ab dem 01.12.2019.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer Kommune 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 vier 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:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich oder zu Geschäftszwecken genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);

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

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

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: 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

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

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 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baualtersklasse 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 Baualter

Wohn- fläche	Baujahr							
	bis 1918	1919 - 1963	1964 - 1976	1977 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2019
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	8,80	8,30	8,60	8,80	9,10	9,40	9,90	10,20
35-39	8,10	7,70	7,90	8,10	8,30	8,70	9,10	9,40
40-44	7,60	7,20	7,40	7,60	7,80	8,20	8,50	8,80
45-49	7,30	6,90	7,10	7,30	7,50	7,80	8,10	8,40
50-54	7,10	6,70	6,90	7,00	7,30	7,60	7,90	8,20
55-59	6,90	6,50	6,70	6,90	7,10	7,40	7,70	8,00
60-69	6,80	6,40	6,60	6,70	6,90	7,20	7,60	7,80
70-119	6,70	6,30	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,70
120-129	6,60	6,20	6,40	6,60	6,80	7,00	7,30	7,60

Die durchschnittliche Nettomiete in der Gemeinde Berg, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt: 7,15 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 Baualter 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 „kleinräumige Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktschritte eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlages 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	Zu-/Abschlag	Übertrag
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:	Punktwert	
gehobene Sanitärausstattung vorhanden ¹⁾	+ 1	
Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	+ 1	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden	+ 2	
überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden	+ 1	
Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus	+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+ 1	
eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	+ 1	
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte	+ 1	
keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefuerung	- 2	
sehr einfache Badausstattung (mind. 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftungs(anlage), Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)	- 1	
überwiegend einfach verglaste Fenster	- 3	
überwiegend Verbund-/Kasten-/Doppelfenster	- 2	
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden	- 1	
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend	- 1	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung /Steckdosen, bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)	- 1	
kein Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)	+ 16 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)	+ 12 %	
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)	+ 8 %	
leicht gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +1)	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme 0)	0 %	
annähernd mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme = -1)	- 4 %	
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)	- 8 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -3)	- 12 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= -4)	- 19 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 in Gebäuden mit Baujahr vor 1996 ²⁾		
Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungszustands:	Punktwert	
Dämmung Außenwand ³⁾	+ 3	
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke ³⁾	+ 1	
Dämmung Kellerdecke ⁴⁾	+ 1	
neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) ⁵⁾	+ 2	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1	
Erneuerung der Elektroinstallation	+ 2	
Erneuerung der Fußböden	+ 1	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)	+ 1	

Erneuerung der Wohnungstüre/Innentüren	+ 2	
barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. keine Stufe bis zur Wohnung, Breittüren)	+ 2	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen (maximal:)	+ 2	
Punktsumme Modernisierung:		
umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme >= +8)	+ 8 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: +5 bis +7)	+ 6 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: +2 bis +4)	+ 3 %	
kaum oder keine Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: 0 bis +1)	0 %	
3) Wohnlage (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage:	Punktwert	
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar	+ 1	
Wohnlage in Talregion mit Höhenlage	+ 2	
Wohnlage in Talregion mit Halbhöhenlage	+ 1	
unverbaute Weitsicht	+ 1	
Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus	+ 1	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr niedrig	+ 1	
Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	- 2	
Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Diskos usw.)	- 2	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr hoch	- 1	
Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen usw.) ist hoch bis sehr hoch	- 1	
Die direkte Umgebung im Umkreis von 100 m ist geschlossen bis sehr dicht bebaut	- 1	
Punktsumme Wohnlage:		
Beste Wohnlage (Punktsumme >= +4)	+ 7 %	
Gute Wohnlage (Punktsumme = +2 oder +3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage (Punktsumme zwischen -1 und +1)	0 %	
Einfache Wohnlage (Punktsumme <= -2)	- 4 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

- ¹⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Badewanne und separate Dusche vorhanden, Handtuchheizkörper im Bad, zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden.
- ²⁾ Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen.
- ³⁾ 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.
- ⁴⁾ Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.
- ⁵⁾ Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1996 bis 2001 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)

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

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²
	Baujahr	1982
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Einbauküche ohne Zuschlag gestellt, Parkettboden
	2) Modernisierung	Erneuerung von Heizung und Bad im Jahr 2004
	3) Wohnlage	hoher Lärmpegel, tägliche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) in unmittelbarer Nähe

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,60	A	
	Baujahr					
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	+ 2	+ 8 %			
	2) Modernisierung	+ 3	+ 3 %			
	3) Wohnlage	0	0 %			
	Summe der Zu-/Abschläge:					+ 11 %
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=	
		6,60	: 100	* 11	= 0,73	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	± Feld C	=	D	
(Euro/m ²)		6,60	+ 0,73	= 7,33		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	E	
(Euro)		7,33	* 75 m ²	= 550		

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,33 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 7,33 Euro/m² ± 19% befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,94 und 8,72 Euro/m². 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 Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf ± 19 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 6 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				
	2) Modernisierung				
	3) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	\pm Feld C	=	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

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 und -fortschreibung

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber

© 2019 Gemeinde Berg

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

Schutzgebühr: 3,00 Euro