

Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Gemeinde Rangendingen



Informationen zum Ersteller:



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

1	Vorwort des Bürgermeisters	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15

1 Vorwort des Bürgermeisters



Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Mieter und Vermieter,

die attraktive Lage im landschaftlich reizvollen Starzeltal sorgt dafür, dass Rangendingen zu den wachsenden Gemeinden gehört und von vielen Menschen erfreulicherweise als Lebensmittelpunkt ausgewählt wird.

Die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nimmt daher seit Jahren zu. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen. Ich bin überzeugt, dass der Rangendinger Wohnungsmarkt mit diesem qualifizierten Mietspiegel transparenter wird sowie Mietern und Vermietern gleichermaßen mehr Orientierung bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse bietet. Der Mietspiegel kann Mieter vor ungerechtfertigten Mietzahlungen schützen und bietet gleichzeitig Vermietern eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung 2024 des Rangendinger Mietspiegels haben Sie ein aussagekräftiges Instrument vorliegen, das von der Gemeinde Rangendingen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist. Der Mietspiegel konnte vor allem dank der zahlreichen Bürgerinnen und Bürger entstehen, die die Miet- und Ausstattungsangaben ihrer Wohnung bereitgestellt haben. Dafür meinen ganz herzlichen Dank. Mein Dank gilt dem Land Baden-Württemberg für die finanzielle Förderung, sowie der Stadt Hechingen und den Partnerkommunen für die gute Zusammenarbeit. Danke auch dem Projektteam des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen für die fachliche Unterstützung und die Auswertung der umfangreichen Daten.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der qualifizierte Mietspiegel von Rangendingen sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten.

Manfred Haug

Bürgermeister

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Hechingen in Kooperation mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 1.712 Antworten und 489 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum von Mai 2024 bis Juli 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Rangendingen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,30 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 25.11.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.12.2024 in Kraft und gilt bis zum 30.11.2026.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Rangendingen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). 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 bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, 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 öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 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.

2.5 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.

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 je nach Wohnungsgröße und Baujahr 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 und Baujahr

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 und dem Baujahr in Euro/m² 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 und Baujahr** 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 und dem Baujahr für Rangendingen (Gesamtdurchschnitt: 7,30 Euro/qm)

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2019	2020 - 2024
	Euro/m²								
30 - < 40	8,91	8,18	8,03	8,74	9,40	10,30	11,30	12,14	12,81
40 - < 45	8,10	7,50	7,38	7,95	8,50	9,24	10,06	10,76	11,30
45 - < 50	7,72	7,18	7,07	7,59	8,08	8,74	9,47	10,09	10,58
50 - < 55	7,42	6,94	6,84	7,31	7,75	8,34	9,01	9,57	10,01
55 - < 60	7,19	6,74	6,66	7,08	7,48	8,03	8,63	9,15	9,55
60 - < 70	6,92	6,53	6,45	6,83	7,18	7,66	8,20	8,65	9,00
70 - < 80	6,67	6,33	6,26	6,59	6,89	7,31	7,77	8,17	8,47
80 - < 90	6,49	6,19	6,13	6,42	6,69	7,06	7,47	7,81	8,08
90 - < 115	6,29	6,04	6,00	6,23	6,46	6,76	7,10	7,39	7,61
115 - < 130	6,15	5,94	5,90	6,10	6,29	6,54	6,82	7,06	7,25
130 - 150	6,06	5,88	5,84	6,02	6,18	6,40	6,65	6,86	7,02

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

Neben Wohnfläche und Baujahr 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: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2010				
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten				
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 2000	10			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	5			
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Fußböden überwiegend erneuert • barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert • Grundriss maßgeblich verbessert • Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster 				

<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) • Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Dämmung der Außenwand • Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke 				
fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2010				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung oder Gebäude mit Baujahr vor 2000 durchgeführt		9		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mindestens 2 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • bodengleiche Dusche • separater WC-Raum vorhanden • Fußboden durchgehend gefliest • zwei Toiletten • Fenster im Bad 	2			
Garten mit ausschließlich eigener oder gemeinschaftlicher Nutzung durch mehrere Mietparteien	4			
Anmietung eines Stellplatzes in der Tiefgarage im Rahmen des Mietvertrages möglich	4			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	4			
Gebäude bzw. Wohnung ist ein freistehendes Einfamilienhaus	7			
Balkon/Loggia mit einer Mindestgröße von 6 m ² Nutzfläche	3			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken	2			
barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen)	2			
Parkett-, Dielenholz-, Naturstein-, Fliesen oder Kachelboden im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs verbaut	2			
Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster oder Einscheibenverglasung überwiegend verbaut		2		
Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		2		
Wohnungstyp: Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)		2		

Wohnungstyp: Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben Dachschräge/Kniestock)		2		
Wohnungstyp: Untergeschoss/Souterrain		2		
Lage				
fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Nahrung) kleiner als 1.000 m	2			
fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (Apotheke, Drogerie, Bücherei) kleiner als 1.000 m	2			
sehr hoher Durchgrünungsgrad im Umkreis von 100 m		4		
Lage und Richtung der Haupträume befinden sich an einer Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) oder Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)		4		
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 = 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	x	= 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/rangendingen/>.

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 im Schnitt auf \pm **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:

- Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (Gebäudezentral- oder Etagenheizung, Blockheizkraftwerk, Fernwärme); Einzelöfen
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral für die Wohnung (als zentral zählen auch Durchlauferhitzer!)
- (Dach-)Terrasse
- 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster; 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas)
- zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
- Badewanne, WC im Badezimmer, Fliesen im Nassbereich, Belüftung-(anlage), Ventilator, zweites Waschbecken
- Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt
- mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume)
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- Einzelgarage, Carport oder reservierter Stellplatz im Freien als Möglichkeit zur Anmietung im Rahmen ihres Mietvertrages
- Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradkeller/-raum, Abstellraum außerhalb Wohnung (Keller, Dachboden)

- große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung
- schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich)
- unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen
- Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe)
- aufgelockerte Bebauung, mittlerer Begrünungsgrad
- Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)
- Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
- Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahnhof)
- durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster
- Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.)

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Diese genannten 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	84 m ²	6,42 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	10	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	2	
		Balkon	3	
		Einfachverglasung		2
	Lage	sehr hoher Durchgrünungsgrad im Umkreis von 100 m		4
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			15	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
						6,42
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		15	–	6	=	9
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,42	x	9	: 100 =	0,58
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,42	±	0,58	=	7,00
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,00	x	84	=	588,00

5 Information und Beratung

Gemeinde Rangendingen

Schulstr. 8

72414 Rangendingen

Tel. 07471/997920

info@rangendingen.de

Die Gemeindeverwaltung 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/rangendingen/>.

Impressum:

Herausgeberin:

Gemeinde Rangendingen, Schulstr. 8, 72414 Rangendingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Rangendingen. 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.