Qualifizierter Mietspiegel 2021 bis 2023 der Städte Schramberg und Schiltach sowie der Gemeinden Aichhalden und Lauterbach

Gültig vom 01.08.2021 bis zum 31.07.2023

Herausgeber:

Große Kreisstadt Schramberg

Stadt Schiltach

Gemeinde Aichhalden

Gemeinde Lauterbach

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1 Vorwort **4**

2 Allgemeine Informationen **5**

2.1 Mietspiegelerstellung 5

2.2 Funktion des Mietspiegels 5

2.3 Nettomiete und Nebenkosten 6

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 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 Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Rahmen einer Gemeinschaftsaktion haben die Städte Schramberg und Schiltach und die Gemeinden Aichhalden und Lauterbach im Einvernehmen mit dem Haus- und Grundeigentümerverein Schramberg und Umgebung e. V. und dem Mieterverein Schramberg und Umgebung e.V. im Jahr 2020/2021 einen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Der Mietspiegel spiegelt die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von Baualter, Größe und Wohnumfeld, d. h. der durch den Vermieter bereitgestellten Wohnqualität, wider.

Mit dem neuen Mietspiegel für Schramberg, Schiltach, Aichhalden und Lauterbach wurde ein Dokument geschaffen, das für Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im örtlichen Wohnungsbestand vermittelt. Es soll Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter bei Mietpreisfestlegungen gewährleisten.

Grundlage für den Mietspiegel sind ortsübliche Vergleichsmieten, ermittelt aus repräsentativen Stichproben, die in den beteiligten Kommunen bei mietspiegelrelevanten Haushalten zum Jahreswechsel 2020/2021 in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen erhoben worden sind, sowie statistische Auswertungen.

Unserer besonderer Dank gilt allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die auf freiwilliger Basis Angaben zu ihren Mietwohnungen gemacht und so die maßgeblichen Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels geschaffen haben.

Schramberg und Umgebung, im Juli 2021

Für die beteiligten Kommunen:

Große Kreisstadt Schramberg

Dorothee Eisenlohr
Oberbürgermeisterin

Stadt Schiltach

Thomas Haas
Bürgermeister

Gemeinde Aichhalden

Michael Lehrer
Bürgermeister

Gemeinde Lauterbach

Norbert Swoboda
Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2021 wurde im Auftrag der Städte Schramberg und Schiltach sowie den Gemeinden Aichhalden und Lauterbach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 501 Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2020 bis Januar 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation zwischen den Kommunen Schramberg, Schiltach, Aichhalden und Lauterbach und gilt für alle Kommunen.

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 erarbeitet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der vier Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde von den Kommunen und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter im Juni/Juli 2021 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.08.2021 in Kraft und gilt bis zum 31.07.2023.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Schramberg, Schiltach, Aichhalden und Lauterbach 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 30 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);

- preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch L-Bank oder KfW vorliegt);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet wird (z.B. max. drei Monate, Wochenendhäuser);
- 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).

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.

2.4 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 Baualter 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 m²	Basismiete Euro/m²
30-34	8,44
35-39	7,89
40-44	7,47
45-49	7,14
50-59	6,76
60-69	6,39
70-79	6,12
80-89	5,91
90-99	5,75
100-109	5,62
110-119	5,51
120-129	5,42
130-139	5,34
140-150	5,27

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in den Städten Schramberg und Schiltach sowie den Gemeinden Aichhalden und Lauterbach zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,15 Euro/m².

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

Neben Wohnfläche und Baualter 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: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr [1)]				
bis 1918		6		
1919 bis 1995		1		
1996 bis 2013	1			
2014 bis 2017	15			
2018 bis 2021	27			
Modernisierungsmaßnahmen				
Wohnung liegt in einem vollsanierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	13			
Wohnung liegt in einem teilmodernisierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (mind. 4 Einzelmodernisierungsmaßnahmen, seit 2005 durchgeführt) [2)]	3			
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus	7			
Einliegerwohnung (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (für einen Mieter) in einem Privathaus, Einfamilienhaus o. Ä.)		12		

Zugrundeliegende Gebäudebauweise: Holzbau		7		
Zugrundeliegende Gebäudebauweise: Fachwerkbau		3		
Maisonette/Galerie in Mehrfamilienhaus (Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen)	3			
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung		3		
Fenster überwiegend ohne Rollläden		6		
weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden		6		
überwiegend einfacher Fußbodenbelag (v.a. PVC-, Teppich-, Linoleumböden), der seit 15 Jahren nicht modernisiert wurde		6		
überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag (v.a. Parkett-, Dielen-, Vinylböden)	3			
mind. ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		8		
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	3			
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	3			
mind. zwei abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	3			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden		24		
vom Badezimmer separate Toilette in der Wohnung	3			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Gefrierschrank, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter ohne zusätzlicher Mietzuschlag gestellt	6			
Grundheizung nur über Einzelöfen (insb. Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)		3		
Aufzug in einem Gebäude mit höchstens 4 Obergeschossen vorhanden	3			
Wohnlage				
Die Haupträume der Wohnung sind in Richtung Straße mit starkem oder mittlerem Verkehrsaufkommen ausgerichtet (z.B. Bundes-, Landes-/Kreisstraße)		4		
Die Haupträume der Wohnung sind in Richtung verkehrsfreien Bereich ausgerichtet (z.B. Garten, auch verkehrsberuhigter Bereich)	4			
nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln mehr als 1.000 m fußläufig entfernt		4		
Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) innerhalb von 1.000 m fußläufig erreichbar	4			
Wohnung liegt in einem Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)	4			
Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet		4		
Wohnung liegt in Lauterbach		12		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

1) Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung.
2) Als Einzelmodernisierungsmaßnahmen gelten nachfolgend aufgelistete 12 Modernisierungsmaßnahmen, die seit 2005 durchgeführt worden sein müssen: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) erneuert, Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert, Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe), Wohnungsböden ganz erneuert, Innen- und Wohnungstüren erneuert, Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster), Dämmung Dach/oberste Decke, Dämmung der ganze Außenwand, Dämmung Kellerdecke, (Tritt-)Schallschutz eingebaut, sonstige Modernisierungsmaßnahme.

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/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=				Ergebnis B
			–		=				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B					Ergebnis C
				x	:	100	=		
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		± Ergebnis C			Ergebnis D
						±	=		
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x Wohnfläche			Ergebnis E
						x	=		

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 www.schramberg.de, www.schiltach.de, www.aichhalden.de und www.lauterbach-schwarzwald.de .

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 Schramberg, Schiltach, Aichhalden und Lauterbach im Schnitt auf $\pm$ 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:

- Etagenanzahl des Gebäudes
- Mansardenwohnung
- Souterrainwohnung
- Fensterläden
- Bidet, Badfenster
- Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden
- Gartennutzung vorhanden
- Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten
- Nähe zu Grünanalgen, Parks, Kindergarten, Grundschule, medizinischer Versorgung
- Geschlossene, offene Bebauung

Diese Wohnwertmerkmale können 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 m²	5,91 Euro/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1980		1
	Modernisierungsmaßnahmen seit 2005	Heizung erneuert	--	--
	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt zweite separate Toilette in der Wohnung einfacher PVC-Boden seit 20 Jahren in der Wohnung vorhanden	6 3	 6
	Wohnlage	Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten	4	
		Punktsumme der Zuschläge bzw. Abschläge	**13**	**7**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								5,91
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		13	–	**7**			=	**+6**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		5,91		x **+6**	:	**100**	=	**+0,35**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				5,91	±	**+0,35**	=	**6,26**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				6,26	x	**84**	=	**525,84**

5 Information und Beratung

Haus- und Grundeigentümerverein
Schramberg und Umgebung e.V.
Oberndorfer Str. 44 (Haus Paradies)
78713 Schramberg

Telefon: 07422 / 24880
Sprechstunden:
mittwochs von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr

Mieterverein
Schramberg und Umgebung e.V.
Am Mühlegraben 11 (Feuerwehrhaus Talstadt)
78713 Schramberg

Telefon: 07422 / 23547
Sprechstunden:
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.schramberg.de, www.schiltach.de, www.aichhalden.de und www.lauterbach-schwarzwald.de

Impressum:

Herausgeber:

Stadtverwaltung Schramberg, Hauptstraße 25, 78713 Schramberg

Stadtverwaltung Schiltach, Marktplatz 6, 77761 Schiltach

Gemeindeverwaltung Aichhalden, Reißerweg 3, 78733 Aichhalden

Gemeindeverwaltung Lauterbach, Schramberger Str. 5, 78730 Lauterbach

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Das Urheberrecht liegt bei der Großen Kreisstadt Schramberg, der Stadt Schiltach, der Gemeinde Aichhalden und der Gemeinde Lauterbach. 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.