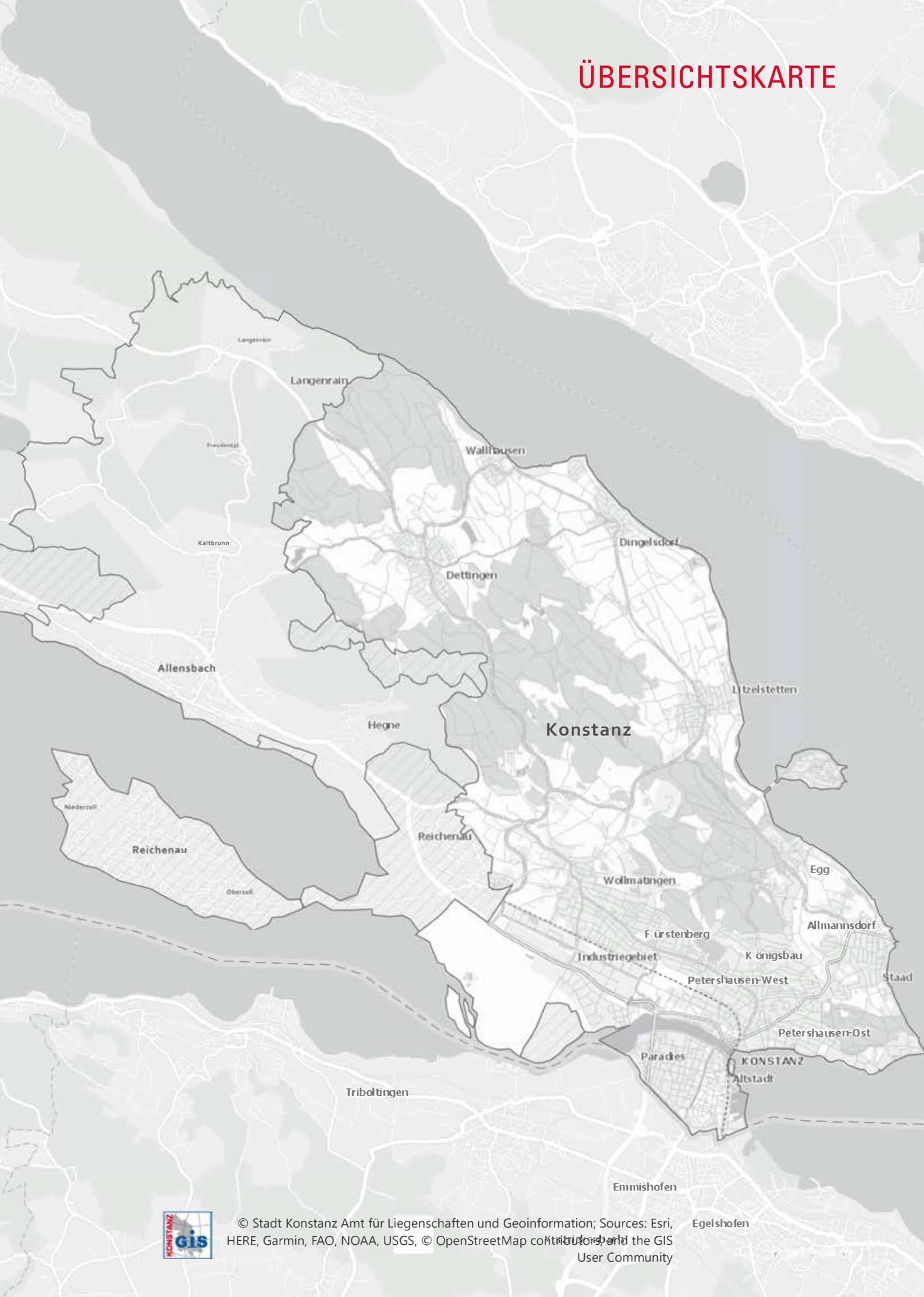




# GEMEINSAMER MIETSPIEGEL 2022

*Konstanz, Allensbach, Reichenau*

# ÜBERSICHTSKARTE





leben am  
bodensee  
Eine Marke der  
Sparkasse Bodensee

#### Daheim am Bodensee

## Ankommen und Wohlfühlen.

#### Schritt für Schritt durch Ihr Immobilienprojekt

Leben in einer der schönsten Regionen Deutschlands. Wir von „Leben am Bodensee“ unterstützen Sie darin, diesen Traum zu realisieren. Mit dem ImmoGuide erhalten Sie Ihren digitalen Projektmanager, der Ihnen zeitsparend und ganz einfach dabei hilft, Ihr Immobilienprojekt umzusetzen – von der Vermittlung über die Finanzierung bis hin zur Handwerkersuche.

#### Was ist Ihr Immobilienprojekt?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

#### Ramona Grünbacher

Ihre Beraterin für Konstanz  
Telefon: 07541 704-5523  
ramona.gruenbacher@sparkasse-bodensee.de



#### Michelle Schneider

Ihre Beraterin für Konstanz  
Telefon: 07541 704-5519  
michelle.schneider@sparkasse-bodensee.de



[leben-am-bodensee.de](https://www.leben-am-bodensee.de)

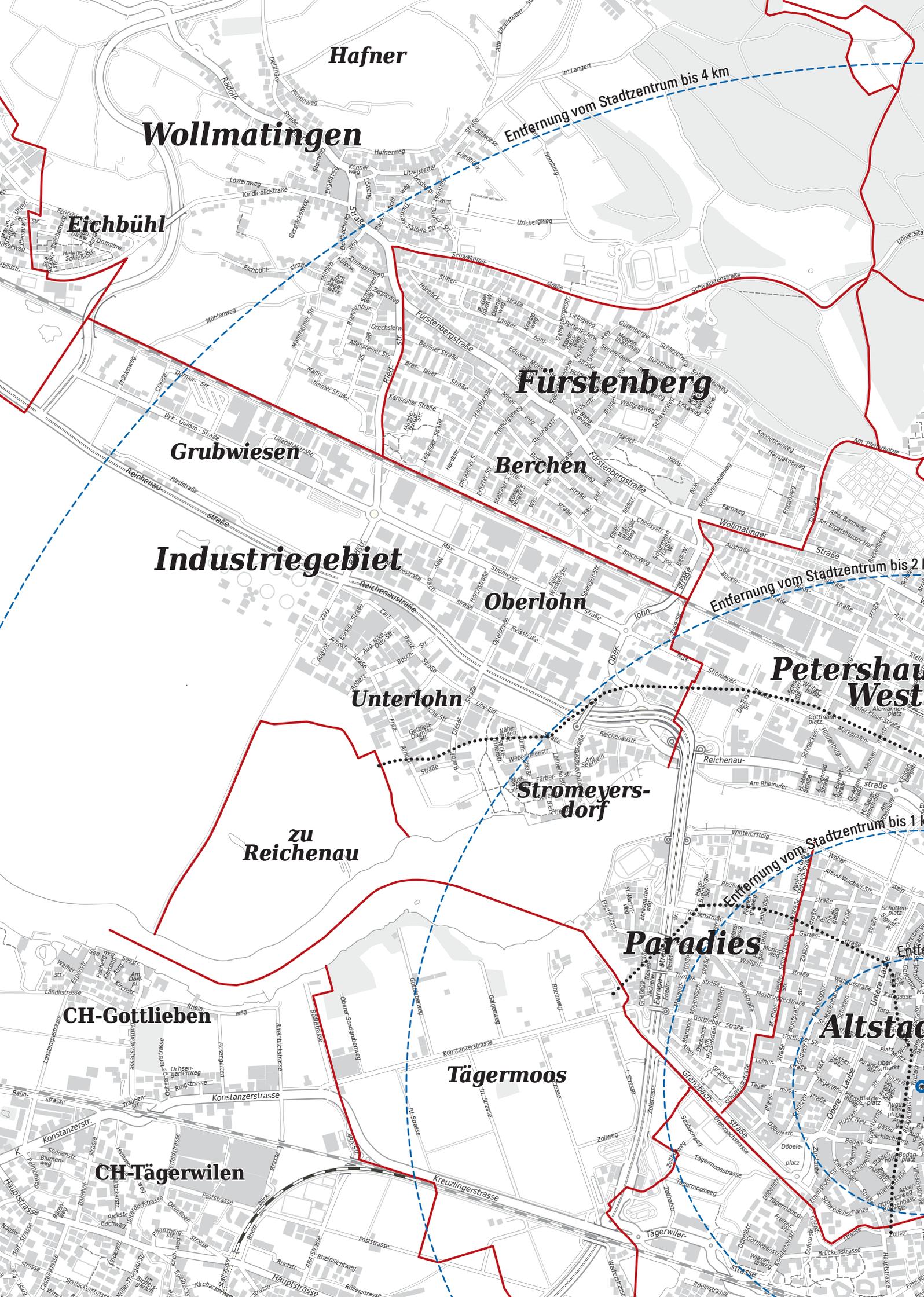


# Das eigene Zuhause. Leichter als gedacht.

Wenn es um Ihre Traum-Immobilie rund um den Bodensee geht, sind Sie bei uns genau richtig.

Wir sind der verlässliche Partner für Ihre Finanzierung.

 **Bezirks-  
sparkasse  
Reichenau**



**Hafner**

**Wollmatingen**

Entfernung vom Stadtzentrum bis 4 km

**Eichbühl**

**Fürstenberg**

**Grubwiesen**

**Berchen**

**Industriegebiet**

**Oberlohn**

Entfernung vom Stadtzentrum bis 2 km

**Unterlohn**

**Petershausen West**

**Stromeyersdorf**

**zu Reichenau**

Entfernung vom Stadtzentrum bis 1 km

**Paradies**

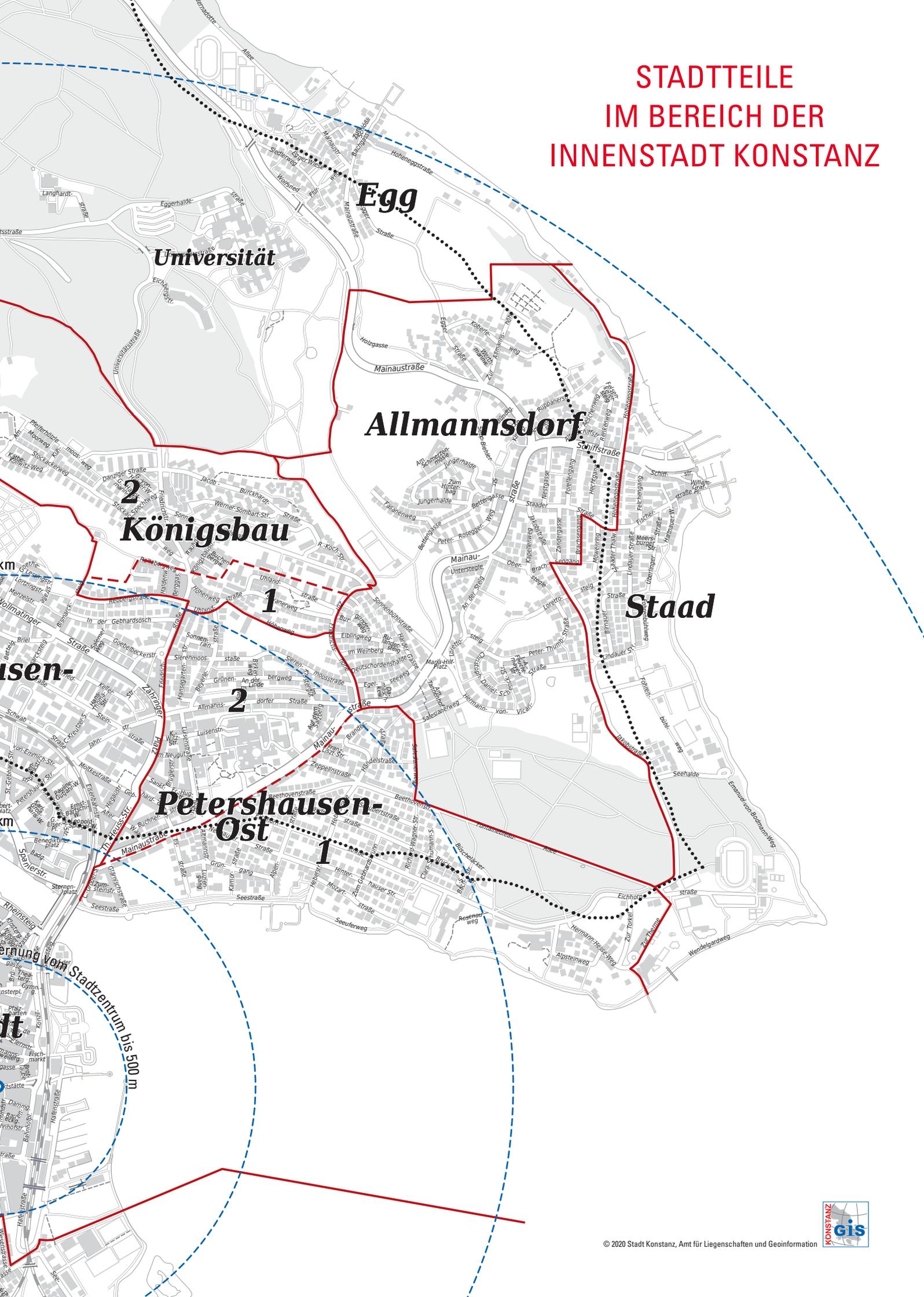
**CH-Gottlieben**

**Altstadt**

**Tägermoos**

**CH-Tägerwilen**

# STADTTETILE IM BEREICH DER INNENSTADT KONSTANZ



Universität

Egg

Königsbau

Allmannsdorf

Petershausen-Ost

Stadt

isen-

ernung vom Stadtzentrum bis 500 m

Sie suchen – wir bieten

Kompetente Beratung und  
(außergerichtliche) Interessenvertretung  
rund um Ihre (auch künftige) Immobilie



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Konstanz

**Haus & Grund Konstanz und Umgebung**  
Verband e.V. Tel: 07531 / 6 20 98  
**Haus & Grund Immobilien GmbH**  
Immobilienvermittlung und –Verwaltungen  
Tel: 07531 / 59 19 0  
Hegastrasse 11  
78467 Konstanz  
[www.haus-und-grund-konstanz.de](http://www.haus-und-grund-konstanz.de)



## Gut beraten. Sicher. Wohnen.

Mieter brauchen einen starken Partner, gerade im teuren Konstanz. Sie finden ihn im Deutschen Mieterbund Bodensee. Wir sind die soziale Stimme in unserer Region und bieten Mietern streitbaren Sachverstand. Wenn die Miete steigt, wenn Ihre Wohnung einen neuen Eigentümer bekommt, wenn die Heiz- und Betriebskosten explodieren oder wenn teure Modernisierungen anstehen, helfen wir.



*Das Kompetenzzentrum für Mieter:  
Unsere Geschäftsstelle in Konstanz.*

### Ihr Vorteile als Mitglied:

#### Guter Rat vom Experten

Mietrecht ist etwas für Fachleute. Diese finden Sie bei uns. Für unsere Mitglieder ist die Mietrechtsberatung kostenlos. Beratungstermine vereinbaren Sie online ([www.mieterbund-bodensee.de](http://www.mieterbund-bodensee.de)) oder am Telefon (07531 25913).

#### Der richtige Ton

Bescheid wissen reicht oft nicht. Schreiben des Mieterbunds verleihen ihren Standpunkten den erforderlichen Nachdruck.

#### Ihr Recht ist geschützt

Der Mitgliedsbeitrag enthält eine Mietrechtsschutz-Versicherung. Sie hilft, wenn sich ein Gang vor Gericht nicht vermeiden lässt.

#### Immer gut informiert

Was sich im Mietrecht oder in der Politik für oder auch gegen Mieter tut, erfahren Sie aus erster Hand in der kostenlosen Mieterzeitung. Nur wer informiert ist, kann seine Rechte durchsetzen.

Diese Leistungen erhalten Sie gegen einen Mitgliedsbeitrag von 80 Euro im Jahr. 8000 Mieter aus Konstanz und dem ganzen Kreis nutzen bereits unseren Service. Wann kommen Sie zu uns?

### Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Zähringerplatz 19 | 78464 Konstanz  
Telefon: 07531 - 25913

[info@mieterbund-bodensee.de](mailto:info@mieterbund-bodensee.de)

[www.mieterbund-bodensee.de](http://www.mieterbund-bodensee.de)

**Facebook:** @MieterbundBodensee

**Twitter:** @Mieter\_Bodensee

**Wir sind für Sie da:**

Montag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr.

# LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER AUS KONSTANZ, ALLENSBACH UND REICHENAU, LIEBE VERMIETER UND MIETER,

Sie halten den fortgeschriebenen gemeinsamen Mietspiegel für Konstanz, Allensbach und Reichenau in der Hand.

Die Bevölkerung in unserer Region wächst immer noch stetig. Konstanz, Allensbach und Reichenau sind nach wie vor sehr attraktive und gefragte Wohnorte. Die Themen Wohnraum und zulässige Miethöhe sind sehr bedeutsame Themen.

Insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine Orientierungshilfe über die ortsübliche Miete zu haben. Hierzu wurde der gemeinsame Mietspiegel Konstanz, Allensbach, Reichenau fortgeschrieben.

Die Daten für die Fortschreibung des gemeinsamen Mietspiegels 2022 wurden vom erfahrenen EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz und den Gemeinden Allensbach und Reichenau erhoben und ausgewertet. Begleitet wurde das Verfahren vom Arbeitskreis Mietspiegel, in dem die Interessenverbände (Haus & Grund Konstanz e.V. und Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.), das Amtsgericht Konstanz und die drei beteiligten Gemeinden vertreten sind. Die Qualifizierung erfolgte durch die Zustimmung beider Interessensverbände, wodurch die Akzeptanz von Vermieter- und Mieterseite deutlich zum Ausdruck kommt.

Der gemeinsame Mietspiegel Konstanz-Allensbach-Reichenau liegt für Konstanz in der nun 10. Auflage vor. Für die Gemeinden Allensbach und Reichenau ist es die zweite Auflage.

Mieter und Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen. Somit können sie schnell und verlässlich feststellen, ob die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete angemessen ist und auf seiner Grundlage z. B. Mieterhöhungsforderungen überprüfen.

Der gemeinsame Mietspiegel Konstanz-Allensbach-Reichenau ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, soweit die betreffende Wohnung dort eingeordnet werden kann. Damit trägt der Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Der Mietspiegel enthält über die Zahlen, Daten und Fakten hinaus umfangreiche Erläuterungen, welche die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Wir sind uns sicher, dass der Mietspiegel 2022 für die nächsten zwei Jahre in vielen Fällen als Orientierungshilfe genutzt werden wird. Er trägt zum sachgerechten Interessensausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Konstanz, Allensbach und Reichenau bei und kann die Diskussionen über die angemessene Miethöhe deutlich versachlichen.

Eine weiterhin erfolgreiche Anwendung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels Konstanz-Allensbach-Reichenau 2022 wünschen Ihnen



Karl Langensteiner-Schönborn  
Bürgermeister  
Stadt Konstanz



Stefan Friedrich  
Bürgermeister  
Gemeinde Allensbach



Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister  
Gemeinde Reichenau

# IMPRESSUM

**Auflage:** September 2022

**Herausgeber:**

Stadt Konstanz  
Baudezernat  
Amt für Liegenschaften und Geoinformation  
Untere Laube 24  
78459 Konstanz

Gemeinde Allensbach  
Hauptamt  
Rathausplatz 1  
78476 Allensbach

Gemeinde Reichenau  
Hauptamt  
Münsterplatz 2  
78479 Reichenau

**Datenerhebung und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing

**Satz/Layout:**

Stadt Konstanz, MediaPrint

**Titelbild:**

MTK/ Achim Mende

**Druck:**

Stadt Konstanz, MediaPrint

**Auflage:**

300 Exemplare

**Schutzgebühr:** 5€

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2022 Stadt Konstanz, Gemeinde Allensbach, Gemeinde Reichenau

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort</b> .....	1
<b>Allgemeine Mietspiegelinformationen</b> .....	5
1 Angaben zur Mietspiegelerstellung .....	5
2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung .....	6
3 Zweck des Mietspiegels .....	7
4 Anwendungsbereich .....	7
5 Mietbegriff .....	8
<b>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> .....	9
Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baujahr in den drei Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau .....	9
Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete .....	12
Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	17
Berechnungshilfen .....	18
Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	18
Spannen .....	20
Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz .....	20
<b>Auskunft und Beratung zum Mietspiegel</b> .....	22
<b>Anhang 1:</b> Erläuterungen zu den Betriebskosten .....	23
<b>Anhang 2:</b> Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung .....	26
<b>Stadtteilkarte</b> .....	Umschlag
<b>Übersichtskarte</b> .....	Umschlag



# ALLGEMEINE MIETSPIEGELINFORMATIONEN

## 1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Die drei Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau haben auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei nicht preisgebundenen Wohnungen einen gemeinsamen Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Januar 2020 bei 1.431 mietspiegelrelevanten Haushalten nur zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch eine schriftliche Erhebung kombiniert mit einer Internet-Befragung bei Mietern erhoben wurden. Davon entfallen auf Allensbach und Reichenau zusammen 143 Datensätze. Die Mieterhaushalte wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt<sup>1</sup>. Dieser Mietspiegel wurde im Jahr 2022 durch Erhebung und Auswertung einer Datenstichprobe im Umfang von 462 Datensätzen fortgeschrieben.

Der Mietspiegel 2022 und seine Fortschreibung 2022 wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, berechnet. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung der Neuerstellung 2020 und der Fortschreibung 2022 erfolgten durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung und Fortschreibung des Mietspiegels sind in eigenen Arbeitsberichten dokumentiert.

An der Erarbeitung dieses Mietspiegels hat ein projektbegleitender „Arbeitskreis Mietspiegel“ mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium

- Deutscher Mieterbund Bodensee e. V.
- Haus & Grund Konstanz – Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e. V.
- Amtsgericht Konstanz
- Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation – Abt. Grundstückswertermittlung/Bodenordnung
- Gemeinde Allensbach, Hauptamt
- Gemeinde Reichenau, Hauptamt.

Der vorliegende Mietspiegel wurde am 29. August 2022 als „qualifizierter Mietspiegel“ im Sinne des § 558d BGB von den Interessensverbänden der Vermieter und Mieter anerkannt. Er gilt ab dem 01. Oktober 2022 für den Zeitraum von 2 Jahren.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Datenerhebung wurde nicht abgefragt, ob Regelungen zu Schönheitsreparaturen bestehen.

## 2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % (gilt nur für Konstanz und Reichenau - Rechtsverordnung der Landesregierung von 2015), bzw. 20 % (gilt für Allensbach) erhöht hat. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen

begründet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an leisten, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** gilt in Konstanz und Reichenau die Mietpreisbremse. Demnach darf die maximal zulässige Miete bei einem neu abgeschlossenen Mietvertrag 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern nicht eine der Ausnahmen wie Modernisierung usw. greift.

In Allensbach kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes zu beachten. Der Mietspiegel kann jedoch durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden.

### 3 Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht dar über die in einer Kommune gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

### 4 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel gilt für vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ab zwei Nutzereinheiten. 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 genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 3 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen oder Anstalten, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

## 5 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Breitbandnetz,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten wie Feuerlöscher-, Rauchmelderwartung.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und die Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Damit die Werte des Mietspiegels auch für **Bruttomieten (= Inklusivmieten)** und **Teilinklusivmieten** bei fehlenden individuellen Angaben der Betriebskosten anwendbar sind, werden am Ende des Mietspiegels durchschnittliche Betriebskosten angegeben. Bei der Bruttomiete zahlt der Mieter ein Entgelt für die Überlassung der Wohnung inklusive aller Betriebskosten. Eine Abrechnung der Betriebskosten findet nicht statt. Bei der Teilinklusivmiete werden nur einzelne der in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskostenarten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

# BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in diesem Mietpiegel für jede der drei Kommunen in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung für jede der drei Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau ermittelt (Tabelle 1a bis 1c).
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt (Tabelle 2). Bis auf Tabelle 2, Abschnitt VI gelten alle Abschnitte in Tabelle 2 für alle drei Kommunen.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 in Tabelle 3 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

## Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baujahr in den drei Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau

Die Tabellen 1a bis 1c geben die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat für die drei Kommunen **Konstanz, Allensbach und Reichenau** wieder. Die Tabellen 1a bis 1c sind nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden später über Zu-/Abschläge in Tabelle 2 berücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Suchen Sie die richtige Tabelle 1a bis 1c für Ihre Kommune aus.
2. Ordnen Sie dann Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
3. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist<sup>2</sup>.
4. Lesen Sie die für ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in **Feld A von Tabelle 3** der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

<sup>2</sup> Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Modernisierungsmaßnahmen, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zu-/Abschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1a: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgröße und Baualter in **Konstanz**

Wohn- fläche	Baualter														
	vor 1919	1919 - 1938	1939 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 - 1978	1979 - 1984	1985 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>														
20	15,34	14,10	13,98	14,25	14,53	14,84	15,19	15,59	16,02	16,49	17,21	17,53	17,97	18,44	18,81
21	14,94	13,73	13,62	13,88	14,15	14,45	14,79	15,19	15,60	16,06	16,77	17,08	17,51	17,96	18,32
22	14,58	13,40	13,29	13,55	13,81	14,11	14,44	14,82	15,23	15,68	16,36	16,66	17,08	17,53	17,88
23	14,25	13,10	12,99	13,24	13,50	13,79	14,11	14,49	14,88	15,32	15,99	16,29	16,70	17,14	17,48
24	13,95	12,82	12,71	12,96	13,21	13,50	13,81	14,18	14,57	15,00	15,66	15,94	16,35	16,77	17,11
25	13,67	12,57	12,46	12,70	12,95	13,23	13,54	13,90	14,28	14,70	15,35	15,63	16,02	16,44	16,77
26	13,42	12,33	12,23	12,47	12,71	12,98	13,29	13,64	14,01	14,43	15,06	15,34	15,72	16,13	16,46
27	13,18	12,11	12,01	12,25	12,48	12,75	13,05	13,40	13,77	14,17	14,79	15,07	15,45	15,85	16,17
28	12,96	11,91	11,81	12,04	12,28	12,54	12,84	13,18	13,54	13,94	14,55	14,82	15,19	15,59	15,90
29	12,76	11,73	11,63	11,86	12,09	12,35	12,64	12,97	13,33	13,72	14,32	14,58	14,95	15,34	15,65
30	12,57	11,55	11,46	11,68	11,91	12,16	12,45	12,78	13,13	13,52	14,11	14,37	14,73	15,12	15,42
31	12,40	11,39	11,30	11,52	11,74	11,99	12,27	12,60	12,95	13,33	13,91	14,17	14,53	14,90	15,20
32	12,23	11,24	11,15	11,36	11,58	11,83	12,11	12,43	12,77	13,15	13,73	13,98	14,33	14,71	15,00
33	12,08	11,10	11,01	11,22	11,44	11,68	11,96	12,28	12,61	12,98	13,55	13,80	14,15	14,52	14,81
34	11,93	10,97	10,87	11,09	11,30	11,54	11,81	12,13	12,46	12,83	13,39	13,64	13,98	14,35	14,63
35	11,79	10,84	10,75	10,96	11,17	11,41	11,68	11,99	12,32	12,68	13,24	13,48	13,82	14,18	14,47
36	11,67	10,72	10,63	10,84	11,05	11,29	11,55	11,86	12,18	12,54	13,09	13,33	13,67	14,03	14,31
37	11,55	10,61	10,52	10,73	10,94	11,17	11,43	11,74	12,06	12,41	12,96	13,20	13,53	13,88	14,16
38	11,43	10,51	10,42	10,62	10,83	11,06	11,32	11,62	11,94	12,29	12,83	13,07	13,40	13,75	14,02
39	11,32	10,41	10,32	10,52	10,72	10,96	11,21	11,51	11,83	12,17	12,71	12,94	13,27	13,62	13,89
40	11,22	10,31	10,23	10,43	10,63	10,86	11,11	11,41	11,72	12,07	12,59	12,83	13,15	13,49	13,76
41	11,12	10,22	10,14	10,34	10,54	10,76	11,02	11,31	11,62	11,96	12,49	12,71	13,04	13,38	13,64
42	11,03	10,14	10,06	10,25	10,45	10,67	10,93	11,22	11,52	11,86	12,38	12,61	12,93	13,27	13,53
43	10,95	10,06	9,98	10,17	10,37	10,59	10,84	11,13	11,43	11,77	12,29	12,51	12,83	13,16	13,43
44	10,86	9,98	9,90	10,09	10,29	10,51	10,76	11,05	11,35	11,68	12,19	12,42	12,73	13,06	13,32
45	10,78	9,91	9,83	10,02	10,21	10,43	10,68	10,97	11,26	11,60	12,10	12,33	12,64	12,97	13,23
46	10,71	9,84	9,76	9,95	10,14	10,36	10,61	10,89	11,19	11,52	12,02	12,24	12,55	12,88	13,14
47	10,64	9,78	9,70	9,88	10,08	10,29	10,53	10,82	11,11	11,44	11,94	12,16	12,47	12,79	13,05
48	10,57	9,72	9,63	9,82	10,01	10,23	10,47	10,75	11,04	11,37	11,86	12,08	12,39	12,71	12,97
49	10,51	9,66	9,58	9,76	9,95	10,16	10,40	10,68	10,97	11,30	11,79	12,01	12,31	12,63	12,89
50	10,44	9,60	9,52	9,70	9,89	10,11	10,34	10,62	10,91	11,23	11,72	11,94	12,24	12,56	12,81
51	10,39	9,55	9,47	9,65	9,84	10,05	10,28	10,56	10,85	11,17	11,66	11,87	12,17	12,49	12,74
52	10,33	9,49	9,41	9,60	9,78	9,99	10,23	10,50	10,79	11,11	11,59	11,81	12,10	12,42	12,67
53	10,28	9,44	9,37	9,55	9,73	9,94	10,18	10,45	10,73	11,05	11,53	11,75	12,04	12,36	12,60
54	10,22	9,40	9,32	9,50	9,68	9,89	10,12	10,40	10,68	10,99	11,48	11,69	11,98	12,29	12,54
55	10,18	9,35	9,27	9,45	9,64	9,85	10,08	10,35	10,63	10,94	11,42	11,63	11,92	12,24	12,48

<b>56</b>	10,13	9,31	9,23	9,41	9,59	9,80	10,03	10,30	10,58	10,89	11,37	11,58	11,87	12,18	12,42
<b>57</b>	10,08	9,27	9,19	9,37	9,55	9,76	9,99	10,25	10,53	10,84	11,32	11,53	11,82	12,13	12,37
<b>58</b>	10,04	9,23	9,15	9,33	9,51	9,71	9,94	10,21	10,49	10,80	11,27	11,48	11,77	12,07	12,32
<b>59</b>	10,00	9,19	9,11	9,29	9,47	9,67	9,90	10,17	10,44	10,75	11,22	11,43	11,72	12,02	12,27
<b>60-61</b>	9,94	9,14	9,06	9,24	9,42	9,62	9,84	10,11	10,38	10,69	11,16	11,36	11,65	11,95	12,19
<b>62-63</b>	9,87	9,07	9,00	9,17	9,35	9,55	9,77	10,03	10,31	10,61	11,08	11,28	11,57	11,87	12,11
<b>64-65</b>	9,80	9,01	8,94	9,11	9,29	9,48	9,71	9,97	10,24	10,54	11,00	11,20	11,49	11,79	12,02
<b>66-67</b>	9,74	8,95	8,88	9,05	9,23	9,43	9,65	9,91	10,18	10,48	10,94	11,14	11,42	11,72	11,95
<b>68-69</b>	9,69	8,90	8,83	9,00	9,18	9,37	9,59	9,85	10,12	10,42	10,87	11,07	11,35	11,65	11,88
<b>70-71</b>	9,64	8,86	8,78	8,95	9,13	9,32	9,54	9,80	10,06	10,36	10,82	11,01	11,29	11,59	11,82
<b>72-73</b>	9,59	8,81	8,74	8,91	9,08	9,28	9,50	9,75	10,02	10,31	10,76	10,96	11,24	11,53	11,76
<b>74-75</b>	9,55	8,77	8,70	8,87	9,04	9,24	9,45	9,71	9,97	10,27	10,72	10,91	11,19	11,48	11,71
<b>76-77</b>	9,51	8,74	8,67	8,83	9,01	9,20	9,42	9,67	9,93	10,22	10,67	10,87	11,14	11,43	11,66
<b>78-79</b>	9,47	8,71	8,63	8,80	8,97	9,17	9,38	9,63	9,89	10,19	10,63	10,83	11,10	11,39	11,62
<b>80-81</b>	9,44	8,68	8,60	8,77	8,94	9,13	9,35	9,60	9,86	10,15	10,60	10,79	11,06	11,35	11,58
<b>82-83</b>	9,41	8,65	8,58	8,74	8,91	9,11	9,32	9,57	9,83	10,12	10,56	10,76	11,03	11,32	11,54
<b>84-85</b>	9,39	8,63	8,55	8,72	8,89	9,08	9,29	9,54	9,80	10,09	10,53	10,73	11,00	11,29	11,51
<b>86-97</b>	9,32	8,57	8,50	8,66	8,83	9,02	9,23	9,48	9,74	10,02	10,46	10,66	10,92	11,21	11,43
<b>98-100</b>	9,27	8,52	8,45	8,61	8,78	8,97	9,18	9,42	9,68	9,97	10,40	10,59	10,86	11,14	11,37
<b>101-103</b>	9,26	8,51	8,44	8,60	8,77	8,96	9,17	9,41	9,67	9,95	10,39	10,58	10,85	11,13	11,35
<b>104-107</b>	9,25	8,50	8,43	8,59	8,76	8,95	9,16	9,40	9,66	9,95	10,38	10,57	10,84	11,12	11,35
<b>108-112</b>	9,25	8,50	8,43	8,59	8,76	8,95	9,16	9,40	9,66	9,94	10,38	10,57	10,84	11,12	11,34
<b>113-117</b>	9,25	8,50	8,43	8,60	8,76	8,95	9,16	9,41	9,66	9,95	10,39	10,58	10,84	11,13	11,35
<b>118-122</b>	9,27	8,52	8,45	8,61	8,78	8,97	9,18	9,42	9,68	9,96	10,40	10,59	10,86	11,14	11,37
<b>123-132</b>	9,30	8,55	8,48	8,64	8,81	9,00	9,21	9,46	9,72	10,00	10,44	10,63	10,90	11,19	11,41
<b>133-140</b>	9,37	8,61	8,54	8,70	8,87	9,06	9,27	9,52	9,78	10,07	10,51	10,70	10,98	11,26	11,49
<b>141-150</b>	9,45	8,68	8,61	8,78	8,95	9,14	9,36	9,61	9,87	10,16	10,61	10,80	11,07	11,36	11,59

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Konstanz zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 10,37 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 1b: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgröße und Baualter in **Allensbach**

Wohn- fläche	Baualter								
	vor 1948	1949 - 1965	1966 - 1978	1979 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2015	2016 - 2022
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>								
<b>30 - 40</b>	10,00	9,90	10,20	10,70	11,20	11,50	12,00	12,60	13,10
<b>40 - 50</b>	9,30	9,10	9,50	9,90	10,40	10,70	11,10	11,60	12,20
<b>50 - 60</b>	8,80	8,70	9,00	9,40	9,90	10,10	10,50	11,10	11,60
<b>60 - 80</b>	8,50	8,30	8,70	9,10	9,50	9,70	10,10	10,60	11,10
<b>80 - 100</b>	8,30	8,20	8,50	8,90	9,30	9,60	9,90	10,40	10,90
<b>100 - 120</b>	8,50	8,30	8,70	9,10	9,50	9,70	10,10	10,60	11,10
<b>120 - 150</b>	8,90	8,80	9,10	9,60	10,00	10,30	10,60	11,20	11,70

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Allensbach zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 9,61 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 1c: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgröße und Baualter in **Reichenau**

Wohn- fläche	Baualter								
	vor 1948	1949 - 1965	1966 - 1978	1979 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2015	2016 - 2022
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>								
<b>30 - 40</b>	9,90	10,20	10,50	10,90	11,30	11,70	12,20	12,80	13,30
<b>40 - 50</b>	9,20	9,50	9,80	10,20	10,50	10,90	11,40	11,90	12,30
<b>50 - 60</b>	8,80	9,10	9,40	9,70	10,10	10,40	10,90	11,40	11,80
<b>60 - 80</b>	8,50	8,80	9,00	9,40	9,70	10,10	10,50	11,00	11,40
<b>80 - 100</b>	8,40	8,60	8,90	9,20	9,60	9,90	10,30	10,80	11,20
<b>100 - 120</b>	8,50	8,70	9,00	9,30	9,60	10,00	10,40	10,90	11,30
<b>120 - 150</b>	8,70	8,90	9,20	9,60	9,90	10,30	10,70	11,20	11,60

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Reichenau zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 10,08 Euro/m<sup>2</sup>.

## Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung sind für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Diese Wohnwertkriterien werden durch einzelne **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der Tabelle 2 berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Tabelle können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge regional üblich sind.

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird! Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

- Überprüfen Sie anhand der Tabelle 2, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen im Anschluss der Tabelle! Die dort befindlichen Tabellen 2a bis 2d unterstützen die Einordnung in die einzelnen Merkmalkategorien I bis VI.
- Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „**Übertrag**“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
- Bilden Sie am Ende der Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
- Übertragen Sie den Summenwert der Tabelle in das dafür vorgesehene **Feld B der Tabelle 3** in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einer Wohnung

		Zu-/Abschlag	Übertrag
<b>I) Sanitärausstattung</b> (siehe Tabelle 2a)		<b>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</b>	
überdurchschnittliche Sanitärausstattung	(mind. 3 Punkte)	+ 4 %	
gehobene Sanitärausstattung	(+1 und +2 Punkte)	+ 2 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	(0 Punkte)	0 %	
einfache Sanitärausstattung	(-1 bis -2 Punkte)	- 2 %	
sehr einfache Sanitärausstattung		- 8 %	
<b>II) Wohnungsausstattung/-beschaffenheit</b> (siehe Tabelle 2b)		<b>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</b>	
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(mind. +4 Punkte)	+ 9 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(+3 Punkte)	+ 6 %	
gehobene Wohnungsausstattung	(+2 Punkte)	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	(+1 + bis -1 Punkte)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	(-2 Punkte)	- 4 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(-3 Punkte)	- 6 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung	(mind. -4 Punkte)	- 8 %	
<b>III) besonders einflussreiche Einzelmerkmale</b>		<b>(mehrere Möglichkeiten wählbar!)</b>	
Einbauküche vom Vermieter gestellt (Basisausstattung)		+ 6 %	
zusätzlich mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten		+ 5 %	
gestellte Schränke und Geräte überwiegend jünger als 10 Jahre		+ 2 %	
<b>IV) Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Verbesserungen eines Gebäudes mit Baujahr vor 1995</b> (siehe Tabelle 2c)		<b>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</b>	
Vollsanierung (entspricht neuwertigem Zustand zum Sanierungszeitpunkt)		+ 15 %	
umfassende Modernisierungsmaßnahmen	(9-12 Punkte)	+ 6 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen	(5-8 Punkte)	+ 4 %	
vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen	(3-4 Punkte)	+ 2 %	
kaum Modernisierungsmaßnahmen	(1-2 Punkte)	0 %	
keinerlei Modernisierungsmaßnahmen	(0 Punkte)	-3 %	
<b>V) Kleinräumige Wohnlagesituation</b> (siehe Tabelle 2d)			
beste Wohnlage	(mindestens +4 Punkte)	+ 6 %	
gute Wohnlage	(+2 bis +3 Punkte)	+ 3 %	
durchschnittliche Wohnlage	(-1 bis +1 Punkte)	0 %	
einfache Wohnlage	(unter -1 Punkte)	- 3 %	
<b>Vla) Wohnlage je nach Zentrumsnähe und Stadtteil, gilt nur für den Mietspiegel Konstanz</b> (siehe Stadtteilkarte)			
Entfernung (Luftlinie) vom Stadtzentrum (Marktstätte):	0 bis < 0,5 km	0 %	
	0,5 bis < 1 km	- 1 %	
	1 bis < 2 km	- 3 %	
	2 bis < 4 km	- 5 %	
	4 bis < 6 km	- 9 %	
	6 bis < 8 km	- 12 %	
	8 bis < 10 km	- 16 %	
10 km und mehr	- 18 %		
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Dingelsdorf, Egg, Königsbau1 oder Petershausen-Ost1 (siehe Stadtteilkarte)		+ 11 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Allmannsdorf, Petershausen-Ost2, Staad, Wallhausen (siehe Stadtteilkarte)		+ 9 %	

Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Altstadt, Dettingen, Litzelstetten, Petershausen West, Wollmatingen (siehe Stadtteilkarte)	+ 4 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Fürstenberg, Industriegebiet, Königsbau2, Paradies (siehe Stadtteilkarte)	+ 0 %	
<b>Vlb) Wohnlage je nach Ortsteil, gilt nur für den Mietspiegel Allensbach</b> (siehe Übersichtskarte)		
Wohnung liegt im Ortsteil Allensbach	+ 4 %	
Wohnung liegt im Ortsteil Hegne	- 6 %	
Wohnung liegt im Ortsteil Kaltbrunn	- 20 %	
Wohnung liegt in den Ortsteilen Freudental und Langenrain	- 28 %	
<b>Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage</b> (zu übertragen in <b>Tabelle 3, Feld B</b> in der Übersicht)		

## I) Erläuterungen zur Sanitärausstattung:

Tabelle 2a: Kriterien zur Bewertung der Sanitärausstattung

Mietpreisrelevante Kriterien der Sanitärausstattung	Punktwert	Übertrag
<b>Zuschlagskriterien</b>		
sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden	+ 1	
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	+ 1	
zweites Badezimmer in der Wohnung vorhanden	+ 1	
zweites Waschbecken im Badezimmer vorhanden	+ 1	
zweite Toilette in der Wohnung vorhanden	+ 1	
<b>Abschlagskriterien</b>		
im Badezimmer weder Fenster noch Ventilator/Lüftung vorhanden	- 1	
Warmwasserversorgung der Wohnung nur durch Kleinboiler/Untertischgeräte	- 1	
Fußboden im Nassbereich nicht gefliest	- 1	
<b>Punktsumme Sanitärausstattung:</b>		

### Einordnung in die Sanitärausstattungskategorien von Tabelle 2:

Punktsumme:	mind. +3:	=	überdurchschnittliche Sanitärausstattung
Punktsumme:	+2 bis +1:	=	gehobene Sanitärausstattung
Punktsumme:	0:	=	durchschnittliche Sanitärausstattung
Punktsumme:	-1 und weniger:	=	einfache Sanitärausstattung

Unabhängig von den Punktwerten ist die Sanitärausstattung **sehr einfach**, wenn entweder

- die Toilette oder das Badezimmer sich außerhalb der Wohnung befindet,
- keine Warmwasserversorgung in der Wohnung vorhanden ist, also weder Durchlauferhitzer oder einzelne Boiler oder Untertischgeräte noch eine zentrale Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt werden, oder
- kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (eine Duschkabine, eine Badewanne oder ein Waschbecken in einem anderen Zimmer kann durchaus vorhanden sein).

## II) Erläuterungen zur sonstigen Wohnungsausstattung/-beschaffenheit:

Tabelle 2b: Kriterien zur Bewertung der Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

Mietpreisrelevante Kriterien zu Wohnungsausstattung/Beschaffenheit	Punktwert	Übertrag
<b>Zuschlagskriterien</b>		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte	+ 1	
Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur zwei Nutzereinheiten	+ 1	
Passivhaus/Niedrigenergiehaus (mind. KfW-60-Haus)	+ 1	
Wohnung mit Galerie (balkonartiger Vorbau in zweiter Etage)	+ 1	
Wohnung in einem Zwei-/Mehrfamilienhaus erstreckt sich über mindestens zwei Etagen (Maisonette-Wohnung)	+ 1	
Balkon/Loggia mit mind. 8 qm Grundfläche vorhanden	+ 1	
Parkett-, Kork-, oder Dielenholzboden im überwiegenden Teil der Wohnung vorhanden	+ 1	
geräumige Einbauschränke (außerhalb Küchenbereich) mit mind. 4 m² Seitenfläche vorhanden	+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen vorhanden	+ 1	
absperrbarer Müllstandort gehört zum Anwesen	+ 1	
Garten mit ausschließlicher Nutzung durch eine oder mehrere Hausparteien	+ 1	
zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen, Pelletofen)	+ 1	
integrierte Küche vorhanden (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische!)	+ 1	
<b>Abschlagskriterien</b>		
Einzelöfen mit Kohle-, Gas-, Holz-/Ölbefuerung oder Elektrospeicheröfen	- 1	
seit 2008 nicht erneuerte PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 2	
keine Rollläden oder Fensterläden	- 1	
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung	- 1	
weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt	- 1	
Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)	- 1	
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei-/Mehrfamilienhaus vorhanden	- 1	
Wohnung befindet sich in einem Zwei-/Mehrfamilienhaus mit mind. 13 Wohnungen pro Haupteingang	- 1	
<b>Punktsumme Wohnungsausstattung/Beschaffenheit:</b>		

### Einordnung in die Wohnungsausstattungs-/beschaffenheitskategorien von Tabelle 2:

Punktsumme:	mind. +4:	= weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	+3:	= überdurchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	+2:	= gehobene Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	+1 bis -1:	= durchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	-2:	= einfache Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	-3:	= unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme:	-4 und weniger:	= sehr einfache Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

### III) Erläuterungen zu den besonders einflussreichen Einzelmerkmalen:

Der Zuschlag von +6 % für eine vom Vermieter gestellte Einbauküche gilt nur, wenn ein Küchenraum oder eine integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche) vorhanden ist (nicht Kochnische!) und mindestens folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Kücheneinbauschränke sind in ausreichender Zahl vorhanden,
- Spüle vorhanden,
- der Zustand der Einbauküche ist insgesamt gut.

Als Elektroeinbaugeräte in einer Einbauküche zählen insbesondere: Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Gefriertruhe, Geschirrspülmaschine.

### IV) Erläuterungen zu den Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnischen Verbesserungen:

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung oder das Gebäude vor 1995 errichtet wurde und nach 2008 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswert-erhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2c: Kriterien zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnischen Verbesserungen (nur Gebäude mit Baujahr vor 1995)

Mietpreisrelevante Modernisierungsmaßnahmen (nach 2008 durchgeführt)	Punktwert	Übertrag
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung	+ 1	
zeitgemäße Erneuerung aller Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsdurchschnitts	+ 1	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne /Duschtasse, Waschbecken, Toilettenkopf)	+ 1	
maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses	+ 1	
Herstellung einer barrierefreien Wohnung (insb.: stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, mind. 80 cm breite Türen)	+ 1	
Treppenhausmodernisierung incl. Erneuerung der Wohnungseingangstür	+ 1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand <sup>1)</sup>	+ 1	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschosdecke <sup>1)</sup>	+ 1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke <sup>2)</sup>	+ 1	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	+ 1	
Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 1	
sonstige Modernisierungsmaßnahme (z.B. Außenanlagen, Balkon, Innentüren)	max. + 2	
<b>Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Verbesserungen:</b>		

1) Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Dämmfläche.

2) Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Kellerdämmfläche.

Einordnung in die Kategorien von Modernisierungsmaßnahmen der Tabelle 2:

- Punktsumme: +9 bis +12: = umfassende Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: +5 bis +8: = mehrere Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: +3 bis +4: = vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: +1 bis +2: = kaum Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: 0: = keine Modernisierungsmaßnahmen

## V) Erläuterungen zur kleinräumigen Wohnlage:

Tabelle 2d: Kriterien zur Bewertung der kleinräumigen Wohnlage

Mietpreisrelevante Kriterien zur kleinräumigen Wohnlage	Punktwert	Übertrag
<b>Zuschlagskriterien</b>		
die Haupträume liegen in Richtung eines Parks bzw. einer Grünanlage (mindestens Fußballfeldgröße)	+ 1	
der Bodensee oder Seerhein ist aus den Hauptwohnräumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	+ 2	
die Entfernung zum Bodensee oder Seerhein beträgt höchstens 300 Meter Luftlinie	+ 1	
es handelt sich um eine helle, sonnenseitig ausgerichtete Wohnung	+ 1	
Freizeiteinrichtungen (z.B. Badeanlage, Sportanlage, Park) sind fußläufig maximal 300 m entfernt	+ 1	
<b>Abschlagskriterien</b>		
der Bodensee befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung	- 1	
der Grad von Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen) ist hoch	- 1	
ein öffentliches Verkehrsmittel (mit mind. stündlicher Taktung, Kernfahrtzeit mind. 7-19 Uhr) ist innerhalb von 15 Gehminuten (~ 1.000 Meter) nicht erreichbar	- 2	
Wald, Grünanlage, Park (mind. so groß wie ein Fußballfeld) ist innerhalb von 15 Gehminuten (~ 1.000 Meter) nicht erreichbar	- 2	
keine zentrale Wohnlage (nächste zentrale Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Möglichkeiten für Alltagsbesorgungen sind mehr als 1.000 Meter fußläufig entfernt)	- 1	
<b>Punktsumme zur kleinräumigen Wohnlage:</b>		

Einordnung in die kleinräumigen Wohnlagekategorien von Tabelle 2:

Punktsumme: mind. +4:	= beste Wohnlage
Punktsumme: +2 bis +3:	= gute Wohnlage
Punktsumme: -1 bis +1:	= durchschnittliche Wohnlage
Punktsumme: unter -1:	= einfache Wohnlage

### Vla) Erläuterungen zu Zentrumsnähe und Stadtteilen (gilt nur für Mietspiegel Konstanz!):

Mit zunehmender **Entfernung zum Stadtzentrum** (siehe auch Stadtteilkarte mit Entfernungsangaben) werden die Mieten in Konstanz im Schnitt signifikant niedriger. Abschläge für die Entfernung zum Stadtzentrum (Luftlinie) sind in jedem Fall zu berechnen. Für bestimmte Konstanzer **Stadtteile** kommen zum Ausgleich wieder Zuschläge zum Tragen.

### Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1a – 1c bis 2 wird in Tabelle 3 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld C von Tabelle 3 die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/qm umgerechnet, indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld B) multipliziert und durch 100 geteilt wird. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld D) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld C) gebildet wird. Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld E), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld D) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

# BERECHNUNGSHILFEN

## Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der Übersicht am Ende der Broschüre berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen in Konstanz bzw. Allensbach.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
	Kommune: Konstanz	Zu-/Abschlag	Kommune: Allensbach	Zu-/Abschlag
<b>Wohnfläche</b> (Tabelle 1)	65 m <sup>2</sup>	9,01	84 m <sup>2</sup>	8,90
<b>Baujahr</b> (Tabelle 1)	1935		1974	
<b>Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage</b> (Tabelle 2)	durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	gehobene Sanitärausstattung: Badewanne + Dusche vorhanden	+2 %
	gehobene Wohnungsausstattung: Parkettboden, selbst genutzter Garten	+4 %	unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung: alte PVC-Böden, keine Rollläden oder Fensterläden, Elektro-speicheröfen	-6 %
	umfassende Modernisierungsmaßnahmen,	+6 %		
	2,8 km vom Zentrum entfernt,	-5 %	vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen,	+2 %
	Stadtteil Allmannsdorf,	+9 %		
	gute Wohnlage (Räume in Richtung Park, Entfernung zum Bodensee 150 m, sehr helle Wohnung)	+3 %	durchschnittliche Wohnlage (an Hauptverkehrsstraße gelegen, unverbauter Seeblick)	0 %
<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>		<b>+ 17 %</b>	<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>- 2 %</b>

# BERECHNUNGSÜBERSICHT

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte für die beiden Beispiele:

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1a bis 1c (Seite 10-12)	Feld A	<b>9,01</b>	Feld A	<b>8,90</b>
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 13)	+ 17 %	Feld B	- 2 %	Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	(9,01 x 0,17) = <b>1,53</b>	Feld C	(8,90 x -0,02) = <b>- 0,18</b>
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b>	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	(9,01 + 1,53) = <b>10,54</b>	Feld D	(8,90 - 0,18) = <b>8,72</b>
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	(10,54 x 65 m <sup>2</sup> ) = <b>685,21</b>	Feld E	(8,72 x 84 m <sup>2</sup> ) = <b>732,48</b>

\* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

## Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese ausklappbare Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegel Tabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1a – 1c (Seite 9-11)	Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 12)	%	Feld B
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Nettomiete)</b>	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Nettomiete)</b>	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	

\* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Tabelle 3a: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilklausivmieten

	<b>nicht umgelegte Betriebskosten</b>	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 21) falls zutreffend	Feld F	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)</b>	Summe Feld F + E	Feld G	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)</b>	Multiplikation von Feld G mit der Wohnfläche	Feld H	

## Spannen

Bei der über die Tabellen 1a – 1c bis 3 errechneten Miete handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannbreite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 20 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. **Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 3 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.** Ein Abweichen nach oben oder unten ist gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters,
- bei Vorhandensein nicht im Mietspiegel ausgewiesener und erhobener Merkmale.

---

## Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz

Tabelle 4 enthält rein **informativ** die Durchschnittsangaben für Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup>, die nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten – Anhang 1) umgelegt werden können. Die Ergebnisse beruhen auf der Mietspiegelerhebung und einer gesonderten Erhebung bei lokalen Wohnungsunternehmen zu Betriebskosten des Jahres 2018.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 4:

Hilfswise können mangels fehlender individueller Angaben die durchschnittlichen Betriebskosten zur Umrechnung von einer Brutto- oder Teilklausivmiete auf die Nettomiete verwendet werden.

Bei den im Einzelfall zutreffenden Betriebskostenpositionen sind dann die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte Spalte zu übertragen und zu addieren.

Die Summe der Betriebskosten ist in **Tabelle 3a, Feld F**, der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre zu übertragen.

**Hinweis:** Die Betriebskostenarten „Kosten der Müllabfuhr“ und „Kosten der Straßenreinigung“ sind in Tabelle 4 nicht enthalten, da die Müllgebühren grundsätzlich an das kommunale Entsorgungsunternehmen zu zahlen sind und kommunale Straßenreinigungsgebühren in Konstanz nicht anfallen.

Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz 2020

<b>Betriebskostenarten</b>	<b>Durchschnittliche Kosten pro Monat</b> <small>Euro/m<sup>2</sup></small>	<b>Übertrag</b>
Grundsteuer	0,26	
Wasser / Abwasser	0,27	
Heizung / Warmwasser (einschl. Wartung)	0,80	
Aufzug	0,18	
Hausreinigung	0,27	
Gartenpflege	0,08	
Hausbeleuchtung	0,05	
Schornsteinfeger	0,04	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15	
Hausmeister / Hauswart	0,30	
Kabelfernsehen	0,09	
Gemeinschaftsantenne	0,10	
Sonstige Betriebskosten (z.B. Feuerlöscher-, Rauchmelderprüfung)	0,03	
<b>Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat</b>		

Quelle: ©EMA-Betriebskostenerhebung, Konstanz 2022

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Betriebskosten von Tabelle 4 ist zu beachten, dass die Höhe der eigenen Betriebskosten von verschiedenen Faktoren abhängt wie etwa dem individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten (z.B. die Kosten für Heizung, Wasserverbrauch), von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen wie Größe, Alter und Ausstattung, von der Anzahl der Bewohner und deren Verhaltensweisen, von der Grundstücksgröße und –art (z.B. die Kosten für Gartenpflege, Hausmeister) usw.

# AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL

## Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Konstanz:  
Amt für Liegenschaften und Geoinformation  
Untere Laube 24  
78459 Konstanz  
Tel: 07531 / 900-2563  
Fax: 07531 / 900-2555

Gemeinde Allensbach  
Hauptamt  
Rathausplatz 1  
78476 Allensbach

Gemeinde Reichenau  
Hauptamt  
Münsterplatz 2  
78479 Reichenau

## Mietspiegel im Internet:

Online-Mietspiegel 2022 mit Berechnungsprogramm unter  
[www.konstanz.de/mietspiegel](http://www.konstanz.de/mietspiegel) und unter  
[www.gemeinde-allensbach.de/wohnen-leben/bauen-wohnen/mietspiegel](http://www.gemeinde-allensbach.de/wohnen-leben/bauen-wohnen/mietspiegel) und unter  
[www.reichenau.de/Mietspiegel](http://www.reichenau.de/Mietspiegel)

## Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.  
Zähringerplatz 15  
78464 Konstanz  
Tel.: 07531 / 25913  
Fax: 07531 / 15202  
[www.mieterbund-bodensee.de](http://www.mieterbund-bodensee.de)  
[info@mieterbund-bodensee.de](mailto:info@mieterbund-bodensee.de)

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e.V. Haus & Grund Konstanz  
Hegastraße 11  
78467 Konstanz  
Tel.: 07531 / 62098  
Fax: 07531 / 591929  
[www.haus-und-grund-konstanz.de](http://www.haus-und-grund-konstanz.de)  
[verband@haus-und-grund-konstanz.de](mailto:verband@haus-und-grund-konstanz.de)

# ANHANG 1: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETRIEBSKOSTEN

Am 01.01.2004 ist die neue Betriebskostenverordnung in Kraft getreten.

## § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem BundesImmissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu den Gebäuden gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

# ANHANG 2: ERLÄUTERUNGEN ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

## **§ 1 Anwendung, Berechnung der Wohnfläche**

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

## **§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen**

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von
  1. Zubehörräumen, insbesondere:
    - a) Kellerräume,
    - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
    - c) Waschküchen,
    - d) Bodenräume,
    - e) Trockenräume,
    - f) Heizungsräume und
    - g) Garagen.
  2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
  3. Geschäftsräumen.

## **§ 3 Ermittlung der Grundfläche**

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen,
  4. freiliegende Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauern, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

#### **§ 4 Anrechnung von Grundflächen**

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte anzurechnen.

#### **§ 5 Überleitungsvorschrift**

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.



## Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese ausklappbare Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1a – 1c (Seite 10-12)	Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 13)	%	Feld B
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b> (Nettomiete)	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b> (Nettomiete)	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	

\* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Tabelle 3a: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilklausivmieten

	<b>nicht umgelegte Betriebskosten</b>	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 21) falls zutreffend	Feld F	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b> (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Summe Feld F + E	Feld G	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b> (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Multiplikation von Feld G mit der Wohnfläche	Feld H	

