



## Das Sparkassen-Finanzkonzept: ganzheitliche Beratung statt 08/15.

Service, Sicherheit, Altersvorsorge, Vermögen.



Geben Sie sich nicht mit 08/15-Beratung zufrieden – machen Sie jetzt Ihren individuellen Finanz-Check bei der Sparkasse. Wann und wo immer Sie wollen, analysieren wir gemeinsam mit Ihnen Ihre finanzielle Situation und entwickeln eine maßgeschneiderte Rundum-Strategie für Ihre Zukunft. Mehr dazu in Ihrer Filiale oder unter [www.sparkasse-bodensee.de](http://www.sparkasse-bodensee.de).



## MEHR KONSTANZ IM LEBEN!

„Weil wir die Stadtwerke als Kunden unterstützen, zahlen wir vielleicht ein bisschen mehr für sauberen Strom und erstklassiges Wasser, aber dadurch indirekt auch für den Kindergarten in unserem Stadtteil, in den unsere Kinder und ihre Freunde gehen.“  
Bring' mehr Konstanz in die Region. Deine Stadtwerke.

**STADTWERKE  
KONSTANZ**

KONSTANZ  
Die Stadt zum See



## Mietspiegel 2011

Mietspiegel 2011

INFORMATIONEN DES BAUDEZERNATES 15

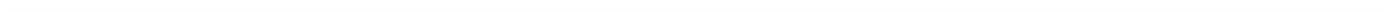
INFORMATIONEN  
DES  
BAUDEZERNATES

15

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Allgemeine Mietspiegelinformationen</b>	<b>6</b>
1 Angaben zur Mietspiegelerstellung	6
2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung	7
3 Zweck des Mietspiegels	8
4 Anwendungsbereich	8
5 Mietbegriff	9
<b>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	<b>10</b>
Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter	10
Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete	12
2.1 Zu-/Abschläge je nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung	12
2.2 Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung	18
Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	20
Spannen	20
Durchschnittliche Betriebskosten	21
<b>Berechnungshilfen und Beratungsstellen</b>	<b>23</b>
Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	23
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	26
Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten	27
Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung	30
Stadtteilkarte	33
In dieser Reihe bisher erschienen	34
<b>Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	<b>Umschlag</b>

---



## Vorwort

### Liebe Konstanzerinnen, liebe Konstanzer,

seit 2002 erscheint der Konstanzer Mietspiegel nun in seiner 5. Auflage. Mieter und Vermieter erhalten mit dem Mietspiegel 2011 einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Konstanz. Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen, die im Herbst 2010 von der Stadt Konstanz in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer Repräsentativerhebung ermittelt worden sind.

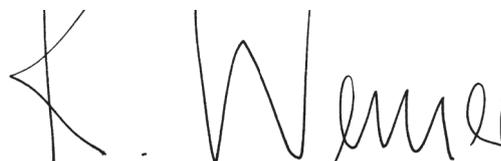
Der Konstanzer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, so weit die betreffende Wohnung dort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

Um weiterhin den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels zu entsprechen, wurde dieser Mietspiegel komplett neu erstellt. Aufgrund der im September

bis November 2010 durchgeführten Datenerhebung haben auch die energetische Beschaffenheit des Wohngebäudes und die Dimensionierung der Hüllflächen einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Allerdings nicht in dem Umfang wie es die hohen Energiekosten hätten vermuten lassen. Ich gehe aber davon aus, dass dieses Merkmal in Zukunft an Gewicht gewinnen wird.

Der Konstanzer Mietspiegel enthält neben „nackten“ Zahlen, Daten und Fakten umfangreiche Erläuterungen, welche die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Insbesondere gilt mein Dank allen Bürgerinnen und Bürger, die bereit waren, bei der Datenerhebung mitzuwirken. Ohne ihre Mitwirkung gäbe es diesen qualifizierten Mietspiegel nicht. Die Bürgerinnen und Bürger, die bei der Befragung nicht teilnehmen konnten oder wollten, bitte ich, sich in Zukunft doch zu beteiligen. Die Stadt Konstanz ist auf Ihr Mitwirken angewiesen, um ein vollständiges und richtiges Abbild des Mietpreisgefüges zu erhalten.



Kurt Werner  
Bürgermeister

# Allgemeine Mietspiegelinformationen

## 1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Konstanz auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen in Konstanz nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen neu erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Zeitraum von Oktober bis November 2010 bei 913 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt. Anschließend wurden Vermieter schriftlich zu energetischen Komponenten des Gebäudes und Modernisierungsmaßnahmen befragt.

Dieser Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels ist in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert.

An der Erarbeitung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz des Baudezernenten Bürgermeister Kurt Werner ein Projekt begleitender Arbeitskreis mitgewirkt.

Vertreten waren in diesem Gremium

- Mieterverein Bodensee e. V.
- Haus & Grund Konstanz – Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e. V.
- Amtsgericht Konstanz
- Stadt Konstanz, Hochbau- und Liegenschaftsamt – Abt. Grundstückswertermittlung/ Bodenordnung

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 30. Juni 2011 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des §558d BGB anerkannt.

## 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 in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt) hat.

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.

Durch die Mietrechtsreform 2001 ist die Bedeutung des Mietspiegels aufgewertet. So gibt es neben dem „einfachen Mietspiegel“ das neue Instrument des „qualifizierten Mietspiegels“. 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 / Sachverständigen-gutachten / 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 zahlen, 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** 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 Konstanz 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 vier 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 preisgebun-

denen 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 140 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 6 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);
- ganz oder überwiegend möblierter 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:

- vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Untermietverhältnisse;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

## 5 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltniete** 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 Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

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

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und 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** 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 in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/qm und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

## Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

**Tabelle 1** gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu -und Abschläge in den Tabellen 2 und 3 berücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

<sup>1</sup> Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

<sup>2</sup> Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualterklasse 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 Zuschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/qm nach Wohnungsgröße und Baualter

Wohn- fläche	Baualter											
	vor 1919	1919 - 1938	1939 - 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 - 1978	1979 - 1984	1985 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2006	2007 - 2011
qm	Euro/qm											
20	12,23	11,39	10,82	10,61	10,79	11,26	11,74	12,23	12,67	13,11	13,71	13,96
21	11,87	11,06	10,50	10,30	10,48	10,93	11,40	11,87	12,30	12,73	13,31	13,54
22	11,54	10,75	10,21	10,02	10,19	10,63	11,08	11,54	11,96	12,38	12,94	13,17
23	11,24	10,48	9,95	9,76	9,93	10,36	10,80	11,24	11,65	12,06	12,61	12,83
24	10,97	10,22	9,71	9,52	9,69	10,11	10,54	10,97	11,37	11,77	12,31	12,52
25	10,72	9,99	9,49	9,31	9,47	9,88	10,30	10,72	11,11	11,50	12,03	12,24
26	10,49	9,78	9,29	9,11	9,26	9,67	10,08	10,49	10,87	11,25	11,77	11,98
27	10,28	9,58	9,10	8,92	9,08	9,47	9,88	10,28	10,65	11,03	11,53	11,74
28	10,09	9,40	8,93	8,75	8,90	9,29	9,69	10,09	10,45	10,82	11,31	11,51
29	9,90	9,23	8,76	8,60	8,74	9,12	9,51	9,90	10,26	10,62	11,11	11,31
30	9,73	9,07	8,62	8,45	8,60	8,97	9,35	9,74	10,09	10,44	10,92	11,11
31	9,58	8,92	8,48	8,31	8,46	8,82	9,20	9,58	9,92	10,27	10,74	10,93
32	9,43	8,79	8,35	8,19	8,33	8,69	9,06	9,43	9,77	10,11	10,58	10,76
33	9,29	8,66	8,22	8,07	8,21	8,56	8,93	9,29	9,63	9,97	10,42	10,61
34	9,16	8,54	8,11	7,95	8,09	8,44	8,80	9,16	9,50	9,83	10,28	10,46
35	9,04	8,43	8,00	7,85	7,98	8,33	8,69	9,04	9,37	9,70	10,14	10,32
36	8,93	8,32	7,90	7,75	7,88	8,23	8,58	8,93	9,25	9,58	10,02	10,19
37	8,82	8,22	7,81	7,66	7,79	8,13	8,48	8,82	9,14	9,46	9,90	10,07
38	8,72	8,13	7,72	7,57	7,70	8,03	8,38	8,72	9,04	9,35	9,78	9,96
39	8,63	8,04	7,64	7,49	7,62	7,95	8,29	8,63	8,94	9,25	9,68	9,85
40	8,54	7,96	7,56	7,41	7,54	7,86	8,20	8,54	8,85	9,16	9,58	9,75
41	8,45	7,88	7,48	7,34	7,46	7,79	8,12	8,45	8,76	9,07	9,48	9,65
42	8,37	7,80	7,41	7,27	7,39	7,71	8,04	8,37	8,68	8,98	9,39	9,56
43	8,30	7,73	7,34	7,20	7,33	7,64	7,97	8,30	8,60	8,90	9,31	9,47
44	8,23	7,66	7,28	7,14	7,26	7,58	7,90	8,23	8,52	8,82	9,23	9,39
45	8,16	7,60	7,22	7,08	7,20	7,51	7,84	8,16	8,45	8,75	9,15	9,31
46	8,09	7,54	7,16	7,02	7,15	7,45	7,77	8,09	8,39	8,68	9,08	9,24
47	8,03	7,48	7,11	6,97	7,09	7,40	7,72	8,03	8,32	8,61	9,01	9,17
48	7,97	7,43	7,06	6,92	7,04	7,34	7,66	7,97	8,26	8,55	8,94	9,10
49	7,92	7,38	7,01	6,87	6,99	7,29	7,61	7,92	8,21	8,49	8,88	9,04
50	7,87	7,33	6,96	6,83	6,94	7,25	7,56	7,87	8,15	8,44	8,82	8,98
51	7,82	7,28	6,92	6,78	6,90	7,20	7,51	7,82	8,10	8,38	8,77	8,92
52	7,77	7,24	6,87	6,74	6,86	7,16	7,46	7,77	8,05	8,33	8,71	8,87
53	7,72	7,20	6,83	6,70	6,82	7,11	7,42	7,72	8,00	8,28	8,66	8,82
54	7,68	7,16	6,80	6,67	6,78	7,07	7,38	7,68	7,96	8,24	8,61	8,77
55	7,64	7,12	6,76	6,63	6,74	7,04	7,34	7,64	7,92	8,19	8,57	8,72
56	7,60	7,08	6,73	6,60	6,71	7,00	7,30	7,60	7,88	8,15	8,52	8,67
57	7,56	7,05	6,69	6,56	6,68	6,97	7,26	7,56	7,84	8,11	8,48	8,63
58	7,53	7,01	6,66	6,53	6,65	6,93	7,23	7,53	7,80	8,07	8,44	8,59
59	7,49	6,98	6,63	6,50	6,62	6,90	7,20	7,49	7,76	8,04	8,41	8,55
60	7,46	6,95	6,60	6,48	6,59	6,87	7,17	7,46	7,73	8,00	8,37	8,52
61 - 62	7,40	6,90	6,55	6,42	6,54	6,82	7,11	7,40	7,67	7,94	8,30	8,45
63 - 64	7,35	6,85	6,50	6,38	6,49	6,77	7,06	7,35	7,61	7,88	8,24	8,39
65 - 66	7,30	6,80	6,46	6,34	6,44	6,72	7,01	7,30	7,56	7,83	8,19	8,33
67 - 68	7,25	6,76	6,42	6,30	6,41	6,68	6,97	7,26	7,52	7,78	8,14	8,28
69 - 70	7,21	6,72	6,39	6,26	6,37	6,65	6,93	7,22	7,48	7,74	8,09	8,24
71 - 72	7,18	6,69	6,35	6,23	6,34	6,61	6,90	7,18	7,44	7,70	8,05	8,20
73 - 74	7,15	6,66	6,33	6,20	6,31	6,58	6,87	7,15	7,41	7,67	8,02	8,16
75 - 76	7,12	6,63	6,30	6,18	6,29	6,56	6,84	7,12	7,38	7,63	7,99	8,13
77 - 78	7,09	6,61	6,28	6,16	6,26	6,53	6,81	7,09	7,35	7,61	7,96	8,10
79 - 80	7,07	6,59	6,26	6,14	6,24	6,51	6,79	7,07	7,33	7,58	7,93	8,07
81 - 82	7,05	6,57	6,24	6,12	6,23	6,50	6,77	7,05	7,31	7,56	7,91	8,05
83 - 84	7,04	6,56	6,23	6,11	6,21	6,48	6,76	7,04	7,29	7,55	7,89	8,03
85 - 86	7,02	6,54	6,21	6,10	6,20	6,47	6,75	7,02	7,28	7,53	7,88	8,02
87 - 88	7,01	6,53	6,20	6,09	6,19	6,46	6,73	7,01	7,26	7,52	7,86	8,00
89 - 90	7,00	6,52	6,20	6,08	6,18	6,45	6,73	7,00	7,26	7,51	7,85	7,99
91 - 93	6,99	6,52	6,19	6,07	6,18	6,44	6,72	6,99	7,25	7,50	7,85	7,98
94 - 96	6,99	6,51	6,18	6,07	6,17	6,44	6,71	6,99	7,24	7,49	7,84	7,98
97 - 99	6,98	6,51	6,18	6,06	6,17	6,43	6,71	6,99	7,24	7,49	7,84	7,97
100 - 102	6,99	6,51	6,18	6,06	6,17	6,44	6,71	6,99	7,24	7,49	7,84	7,97
103 - 105	6,99	6,51	6,19	6,07	6,17	6,44	6,72	6,99	7,24	7,50	7,84	7,98
106 - 110	7,00	6,53	6,20	6,08	6,18	6,45	6,73	7,00	7,26	7,51	7,86	7,99
111 - 115	7,03	6,55	6,22	6,10	6,20	6,47	6,75	7,03	7,28	7,54	7,88	8,02
116 - 120	7,06	6,58	6,25	6,13	6,23	6,50	6,78	7,06	7,31	7,57	7,92	8,06
121 - 125	7,10	6,61	6,28	6,16	6,27	6,54	6,82	7,10	7,35	7,61	7,96	8,10
126 - 140	7,14	6,66	6,32	6,20	6,31	6,58	6,86	7,14	7,40	7,66	8,01	8,15

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

Die Wohnwertkriterien „Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung“ werden durch **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in den nachfolgenden Tabellen 2 und 3 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabellen können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind.

### Anwendungsanleitung für die Tabellen 2 und 3:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabellen 2 und 3, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen am Ende der Tabellen! Die dort befindlichen Tabellen 2a bis 2d sowie 3a unterstützen die Einordnung in die einzelnen Wohnmerkmalskategorien.
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „**Übertrag**“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende jeder Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie die Summenwerte jeder Tabelle in die dafür vorgesehenen **Felder B und C der Tabelle 4** in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

### 2.1 Zu-/Abschläge je nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Art, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung sind für Ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

#### **Hinweis:**

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird!

#### **Hinweis:**

Beachten Sie die Erläuterungen am Ende der Tabelle 2!

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

<b>I) Heizungsausstattung</b> (nur eine Möglichkeit wählbar!)		<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Übertrag</b>
Elektrospeicheröfen	(Baujahr bis 1979)	- 1 %	
Einzelöfen mit Kohle-, Gas-, Holz- oder Ölbefuerung		- 14 %	
keine Heizung oder Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt		- 28 %	
<b>II) Sanitärausstattung</b> (siehe auch Tabelle 2a) (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
überdurchschnittliche Sanitärausstattung	(mind. 3 Punkte)	+ 5 %	
gehobene Sanitärausstattung	(+1 und +2 Punkte)	+ 2 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	(0 Punkte)	0 %	
einfache Sanitärausstattung	(-1 bis -2 Punkte)	- 2 %	
sehr einfache Sanitärausstattung		- 21 %	
<b>III) sonstige Wohnungsausstattung/-beschaffenheit</b> (siehe auch Tabelle 2b) (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(mind. +4 Punkte)	+ 11 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(+3 Punkte)	+ 7 %	
gehobene Wohnungsausstattung	(+2 Punkte)	+ 5 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	(+1 + bis -1 Punkte)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	(-2 Punkte)	- 5 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung	(mind. -3 Punkte)	- 8 %	
<b>IV) besonders einflussreiche Einzelmerkmale</b> (mehrere Möglichkeiten wählbar!)			
Einbauküche vom Vermieter gestellt		+ 8 %	
Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur zwei Wohnungen pro Haupteingang		+ 6 %	
<b>V) Modernisierungsmaßnahmen</b> (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
umfassende Modernisierung	(mind. +5 Punkte)	+ 7 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen	(+3 bis +4 Punkte)	+ 4 %	
vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen	(+1 bis +2 Punkte)	+ 2 %	
kaum Modernisierungsmaßnahmen	(0 Punkte)	0 %	
<b>VI) wärmetechnische Beschaffenheit</b> (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
sehr gute wärmetechnische Beschaffenheit	mind. +12 Punkte)	+ 5 %	
gute wärmetechnische Beschaffenheit	(+8 bis +11 Punkte)	+ 3 %	
verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit	(+4 bis +7 Punkte)	+ 1 %	
niedrige wärmetechnische Beschaffenheit	(0 bis +3 Punkte)	- 1 %	
<b>Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung und Beschaffenheit</b> (zu übertragen in Tabelle 4, Feld B in der ausklappbaren Übersicht)			

**I) Erläuterungen zur Heizungsausstattung:**

Liegen mehrere Heizungsarten vor, ist diejenige Heizungsart heranzuziehen, die überwiegt.  
Keine Warmwasserversorgung in der Wohnung liegt dann vor, wenn weder Durchlauferhitzer oder einzel-

ne Boiler oder Untertischgeräte noch eine zentrale Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt werden.

**II) 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	
Bidet vorhanden	+ 1	
zweites Badezimmer in der Wohnung vorhanden	+ 1	
zweites Waschbecken im Badezimmer vorhanden	+ 1	
separater Toilettenraum 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	
keine Kachelung im Nassbereich vorhanden	- 1	
<b>Punktsumme Sanitärausstattung:</b>		

Einordnung in die Sanitärausstattungskategorien von Tabelle 2:

- Punktsumme: +3 und mehr: = 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,  
oder
- kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (eine Duschkabine, eine Badewanne oder ein Waschbecken in einem anderen Zimmer kann durchaus vorhanden sein).

**III) Erläuterungen zur sonstigen Wohnungsausstattung/-beschaffenheit:**

Tabelle 2b: Kriterien zur Bewertung der Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

Mietpreisrelevante Kriterien zu Wohnungsausstattung/Beschaffenheit	Punktwert	Übertrag
<b>Zuschlagskriterien</b>		
offener Kamin, Kachelofen, hochwertiger Schwedenofen	+ 1	
hochwertige Holzvertäfelungen, gestalterische Balken, Säulen in der Wohnung	+ 1	
Parkett-, Kork-, Naturstein-, Marmor- oder Dielenholzboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 1	
Wohnung mit Galerie (balkonartiger Vorbau in zweiter Etage)	+ 1	
Wohnung erstreckt sich über mindestens zwei Etagen (Maisonette-Wohnung)	+ 1	
Balkon mit mind. 8 qm Grundfläche und hohem Nutzwert (geräumig, Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage)	+ 1	
(Dach-)Terrasse oder Loggia in alleiniger Nutzung	+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen	+ 1	
nur für Hausbewohner zugänglicher Müllstandort	+ 1	
mindestens ein Wohnraum mit mehr als 30 qm Grundfläche	+ 1	
Garten mit ausschließlicher Nutzung durch eine oder mehrere Hausparteien	+ 1	
<b>Abschlagskriterien</b>		
PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 1	
kein Fußbodenbelag (Rohboden/Estrich) gestellt	- 1	
keine Rollläden oder Fensterläden	- 1	
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung	- 1	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner	- 1	
Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas usw.) sind überwiegend freiliegend sichtbar über Putz verlegt	- 1	
weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt	- 1	
die Wohnung besitzt keinen Balkon	- 1	
die Wohnung besitzt keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdose bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum)	- 1	
<b>Punktsumme Wohnungsausstattung/Beschaffenheit:</b>		

Einordnung in die Wohnungsausstattungs-/beschaffenheitskategorien von Tabelle 2:

- Punktsumme: +4 und mehr: = 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 und weniger: = sehr einfache Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

**IV) Erläuterungen zu den besonders einflussreichen Ausstattungsmerkmalen:**

Der Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte **Einbauküche** gilt nur, wenn ein Küchenraum vorhanden ist (nicht Kochnische!) und mindestens 4 der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Kücheneinbauschränke sind in ausreichender Zahl vorhanden,
- Herd vorhanden,
- Kühlschrank, Gefrierschrank oder Gefriertruhe vorhanden,
- Spüle vorhanden,
- Geschirrspülmaschine vorhanden,
- der Zustand der Einbauküche ist insgesamt gut.

**V) Erläuterungen zu den Modernisierungsmaßnahmen:**

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung vor 1991 errichtet wurde und nach 1995 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen, die nicht die wärmetechnische Beschaffenheit betreffen, sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2c: Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen

<b>Modernisierungsmaßnahmen (nach 1995 durchgeführt)</b>	<b>Punktwert</b>	<b>Übertrag</b>
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	
<b>Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen:</b>		

Einordnung in die Kategorien von Modernisierungsmaßnahmen der Tabelle 2:

- Punktsumme: +5 und mehr: = umfassende Modernisierung
- Punktsumme: +3 bis +4: = mehrere Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: +1 bis +2: = vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen
- Punktsumme: 0: = keine Modernisierungsmaßnahmen

**VI) Erläuterungen zur wärmetechnischen Beschaffenheit:**

Die in Tabelle 2d aufgelisteten energetischen Komponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten für Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung unterlagen.

Tabelle 2d: Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit

Wärmetechnische Beschaffenheit	Punktwert	Übertrag
Dämmung Außenwand <sup>1)</sup>	+ 4	
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke <sup>1)</sup>	+ 2	
Dämmung Kellerdecke <sup>2)</sup>	+ 2	
Neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) <sup>3)</sup>	+ 2	
Fenster(erneuerung) mit Wärmeschutzverglasung <sup>4)</sup>	+ 2	
Installation einer Solaranlage für Warmwasseraufbereitung	+ 2	
Passivhaus/Niedrigenergiehaus (mind. KfW-60-Haus) <sup>5)</sup>	+ 2	
<b>Punktsumme wärmetechnische Beschaffenheit:</b>		

<sup>1)</sup> Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <15 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Fläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

<sup>2)</sup> Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung. Falls die Dämmung <4 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Kellerfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

<sup>3)</sup> Voraussetzung ist der Einbau eines Wärmeerzeugers nach 1995. Wurde der Wärmeerzeuger zwischen 1987 und 1995 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

<sup>4)</sup> Wurden Fenster mit Isolierverglasung (Standard 1987 bis 1995) eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

<sup>5)</sup> Der Primärenergiebedarf gemäß EnEV 2004 darf maximal 60 kWh/m<sup>2</sup>a betragen.

Einordnung in die Kategorien zur wärmetechnischen Beschaffenheit in Tabelle 2:

- Punktsumme: +12 und mehr: = sehr gute wärmetechnische Beschaffenheit
- Punktsumme: +8 bis +11: = gute wärmetechnische Beschaffenheit
- Punktsumme: +4 bis +7: = verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit
- Punktsumme: 0 bis +3: = niedrige wärmetechnische Beschaffenheit

## 2.2 Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung

Die Miethöhe wird auch von der Lage der Wohnung beeinflusst. Dabei spielen zwei Wohnlagefaktoren eine Rolle. Erstens ist es von Bedeutung, in welcher Entfernung zum Zentrum und in welchem Stadtteil eine Wohnung liegt. Zweitens ist die jeweilige klein-

räumige Wohnlagesituation der direkten Umgebung zu berücksichtigen.

### Hinweis:

Beachten Sie die Erläuterungen nach Tabelle 3!

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Wohnlage

VII) Wohnlage je nach Zentrumsnähe und Stadtteil		Zu-/Abschlag	Übertrag
Entfernung vom Stadtzentrum (Marktstätte):	0 bis < 1 km	0 %	
	1 bis < 3 km	- 2 %	
	3 bis < 5 km	- 4 %	
	5 bis < 8 km	- 6 %	
	8 bis < 12 km	- 9 %	
	12 km und mehr	- 12 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Allmannsdorf, Egg, Königsbau1, Petershausen-Ost oder Staad (siehe Stadtteilkarte)		+ 11 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Dingelsdorf, Litzelstetten, Wallhausen (siehe Stadtteilkarte)		+ 8 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Altstadt, Dettingen, Königsbau2, Paradies, Petershausen West, Wollmatingen (siehe Stadtteilkarte)		+ 2 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Fürstenberg, Industriegebiet (siehe Stadtteilkarte)		0 %	
VIII) Kleinräumige Wohnlagesituation		Zu-/Abschlag	Übertrag
beste Wohnlage	(mindestens +6 Punkte)	+ 8 %	
gute Wohnlage	(+4 bis +5 Punkte)	+ 5 %	
durchschnittliche Wohnlage	(+3 bis -1 Punkte)	0 %	
einfache Wohnlage	(-2 bis -3 Punkte)	- 6 %	
sehr einfache Wohnlage	(mindestens -4 Punkte)	- 9 %	
<b>Summe der Zu- und Abschläge für Wohnlage</b> (zu übertragen in <b>Tabelle 4, Feld C</b> der ausklappbaren Übersicht)			

### VII) Erläuterungen zu Zentrumsnähe und Stadtteilen:

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 sind in jedem Fall zu berechnen. Für bestimmte Konstanzer **Stadtteile** kommen zum Ausgleich wieder Zu-/Abschläge zum Tragen.

**VIII) Erläuterungen zur kleinräumigen Wohnlage:**

Tabelle 3a: Kriterien zur Bewertung der kleinräumigen Wohnlage

Mietpreisrelevante Kriterien zur kleinräumigen Wohnlage	Punkt- wert	Über- trag
<b>Zuschlagskriterien</b>		
die Haupträume liegen in Richtung einer leisen Anliegerstraße oder in Richtung eines Parks bzw. einer Grünanlage (mindestens Fußballfeldgröße)	+ 1	
der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Industrie- und sonstigen Geräuschen ist sehr niedrig	+ 1	
die direkte Umgebung im Umkreis von 100 Meter ist geprägt durch hohen Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)	+ 1	
der Bodensee (nicht Seerhein!) ist aus den Hauptwohnräumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	+ 1	
die Entfernung zum Bodensee oder Seerhein beträgt höchstens 300 Meter Luftlinie	+ 1	
ein öffentliches Verkehrsmittel ist innerhalb von 5 Gehminuten (~ 300 Meter) erreichbar, dieses unterliegt einem häufigen Fahrtakt	+ 1	
die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral hinsichtlich der Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen usw. (max. 300 Meter entfernt)	+ 1	
die Bebauung ist offen mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. ist geprägt durch viele Ein-/Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser (z.B. Musikerviertel)	+ 1	
es handelt sich um eine helle, sonnenseitig ausgerichtete Wohnung	+ 1	
das soziale Umfeld (Image) der Umgebung gilt als sehr gut	+ 1	
<b>Abschlagskriterien</b>		
die Wohnung liegt im Untergeschoß (Souterrain)	- 1	
die nächste Freizeiteinrichtung (z.B. Badeanlage, Sportanlage) befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung	- 1	
der Bodensee befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung	- 1	
der Belästigungsgrad durch Gastronomie usw. ist sehr hoch	- 1	
die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen)	- 1	
ein öffentliches Verkehrsmittel ist innerhalb von 15 Gehminuten (~ 1.000 Meter) nicht erreichbar	- 1	
der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Industrie- und sonstigen Geräuschen ist sehr hoch	- 1	
die Wohnung grenzt direkt an gewerblich genutztes Gebiet (z.B. Industrie-/Gewerbebetriebe, Diskos)	- 1	
der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen) ist hoch	- 1	
<b>Punktsumme Wohnungsausstattung/Beschaffenheit:</b>		

Einordnung in die kleinräumigen Wohnlagekategorien von Tabelle 3:

- Punktsumme: +6 und mehr: = beste Wohnlage
- Punktsumme: +5 bis +4: = gute Wohnlage
- Punktsumme: +3 bis -1: = durchschnittliche Wohnlage
- Punktsumme: -2 bis -3: = einfache Wohnlage
- Punktsumme: -4 und weniger: = sehr einfache Wohnlage

### Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 3 wird in Tabelle 4 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

1. Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld D von Tabelle 4 die Summe der Zu-/Abschläge gebildet.
2. Anschließend wird die Summe dieser Zu-/Abschläge in Euro/qm umgerechnet (Feld E), indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld D) multipliziert und durch 100 geteilt wird.
3. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld F) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld E) gebildet wird.
4. Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld G), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld F) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

### Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 4 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 Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. **Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 4 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.
-

## Durchschnittliche Betriebskosten

Damit auch in den Fällen von Brutto- oder Teilinklusionsmieten, in denen die Höhe der Nettomiete nicht explizit bekannt ist, die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann, werden durchschnittliche monatliche Kosten für einzelne Betriebskostenpositionen angegeben. Tabelle 5 enthält diese Durchschnittsangaben in Euro/qm für Betriebskosten, 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 2009. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag mit Brutto- oder Teilinklusionsmiete müssen die nicht umgelegten Betriebskosten aus Tabelle 5 zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Tabelle 4) wieder hinzugezählt werden.

**Hinweis:** Die Ermittlung von durchschnittlichen Betriebskosten ist nur durchzuführen, wenn in der Vertragsmiete Betriebskosten ganz oder teilweise enthalten sind (Brutto- oder Teilinklusionsmiete)!

**Hinweis:** Die Betriebskostenarten „Kosten der Müllabfuhr“ und „Kosten der Straßenreinigung“ sind in Tabelle 5 nicht enthalten, da die Müllgebühren grundsätzlich an das kommunale Entsorgungsunternehmen zu zahlen sind und kommunale Straßenreinigungsgebühren in Konstanz nicht anfallen.

**Anwendungsanleitung für Tabelle 5:**  
 Mit Hilfe der letzten Betriebskostenabrechnung oder anhand des Mietvertrags sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben der vertraglich vereinbarten Miete gesondert an den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Betriebskosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen. Anschließend sind bei den nicht gestrichenen Betriebskostenpositionen die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte Spalte zu übertragen und zu addieren. Die Summe der Betriebskosten ist in Tabelle 4a, Feld H, der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre zu übertragen.

Tabelle 5: Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz 2009

Betriebskostenarten	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/qm	
Grundsteuer	0,15	
Wasser / Abwasser	0,34	
Heizung / Warmwasser (einschl. Wartung)	0,96	
Aufzug	0,15	
Hausreinigung	0,24	
Gartenpflege	0,12	
Hausbeleuchtung	0,04	
Schornsteinfeger	0,06	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,09	
Hausmeister / Hauswart	0,20	
Kabelfernsehen	0,11	
Gemeinschaftsantenne	0,05	
<b>Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm pro Monat</b>		

Quelle: ©EMA-Betriebskostenerhebung, Konstanz 2011

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Betriebskosten von Tabelle 5 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.

---

# Berechnungshilfen und Beratungsstellen

## Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Abschlag		Zu-/Abschlag
<b>Wohnfläche</b> (Tabelle 1)	65 qm	6,80	84 qm	6,48
<b>Baujahr</b> (Tabelle 1)	1935		1974	
<b>Art, Ausstattung, Beschaffenheit</b> (Tabelle 2)	Zentralheizung	0 %	Elektrospeicheröfen	- 1 %
	durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	gehobene Sanitärausstattung: Badewanne + Dusche vorhanden	+ 2 %
	gehobene Wohnungsausstattung: Parkettboden, selbst genutzter Garten	+ 5 %	einfache Wohnungsausstattung: einfache PVC-Böden, keine Rollläden oder Fensterläden	- 5 %
	mehrere Modernisierungsmaßnahmen	+ 4 %	vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen	+ 2 %
	gute wärmetechnische Beschaffenheit	+ 3 %	verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit	+ 1 %
<b>Wohnlage</b> (Tabelle 3)	2,8 km vom Zentrum entfernt,	- 2 %	4,7 km vom Zentrum entfernt,	- 4 %
	Stadtteil Allmannsdorf,	+ 11 %	Stadtteil Fürstenberg	0 %
	durchschnittliche Wohnlage	0 %	einfache Wohnlage (an Hauptverkehrsstraße gelegen, Lärmpegel sehr laut)	- 6 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>+ 21 %</b>	<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>- 11 %</b>

## Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte:

Arbeits-schritt	Bezeichnung	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
		Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro/qm	Prozent	Euro/qm	
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite ...)	Feld A	<b>6,80</b>	Feld A	<b>6,48</b>	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite ...)	+ 12 %	Feld B	- 1 %	Feld B	
	Zu-/Abschlag für Wohnlage	Übertrag aus Tabelle 3 (Seite ...)	+ 9 %	Feld C	- 10 %	Feld C	
3	Summe aller Zu-/Abschläge	Addition der Prozentbeträge aus den Tabellen 2 und 3	+ 21 %	Feld D	- 11 %	Feld D	
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld E	$(6,80 \times 0,21)$ = <b>1,43</b>	Feld E	$(6,48 \times -0,11)$ = <b>-0,71</b>	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b>	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld F	$(6,80 + 1,43)$ = <b>8,23</b>	Feld F	$(6,48 - 0,71)$ = <b>5,77</b>	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld G	$(8,23 \times 65\text{qm})$ = <b>535 Euro</b>	Feld G	$(5,77 \times 84\text{qm})$ = <b>484 Euro</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 Mietspiegeltabellen 1 bis 3 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 4: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro/qm
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite ...)	Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite ...)	%	Feld B
	Zu-/Abschlag für Wohnlage	Übertrag aus Tabelle 3 (Seite ...)	%	Feld C
3	Summe aller Zu-/Abschläge	Addition der Prozentbeträge aus den Tabellen 2 und 3	%	Feld D
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld E	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b>	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld F	
	<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld G	

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

Tabelle 4a: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilklausivmieten

<b>nicht umgelegte Betriebskosten</b>	Übertrag aus Tabelle 5 (Seite...)	falls zutreffend	Feld H
<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat</b> (für Brutto- oder Teilklausivmiete)	Summe Feld H + G		Feld I
<b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b> (für Brutto- oder Teilklausivmiete)	Multiplikation von Feld I mit der Wohnfläche		Feld J

## Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

### **Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:**

Stadt Konstanz  
Hochbau- und Liegenschaftsamt  
Untere Laube 24  
78459 Konstanz  
Tel: 07531 / 900-563  
Fax: 07531 / 900-555

### **Mietspiegel im Internet:**

Online-Mietspiegel 2011 mit Berechnungsprogramm  
unter <http://www.konstanz.de>

### **Information und Beratung für Mitglieder:**

Mieterverein Bodensee e.V.  
Zähringerplatz 15  
78464 Konstanz  
Tel.: 07531 / 25913  
Fax: 07531 / 15202

Haus & Grund Konstanz  
Hegastraße 11  
78467 Konstanz  
Tel.: 07531 / 62098  
Fax: 07531 / 591929

---

## 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 Wasseraufbe-

reitungsanlage 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz;

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 dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder
    - b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
  16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, 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 Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räume 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**

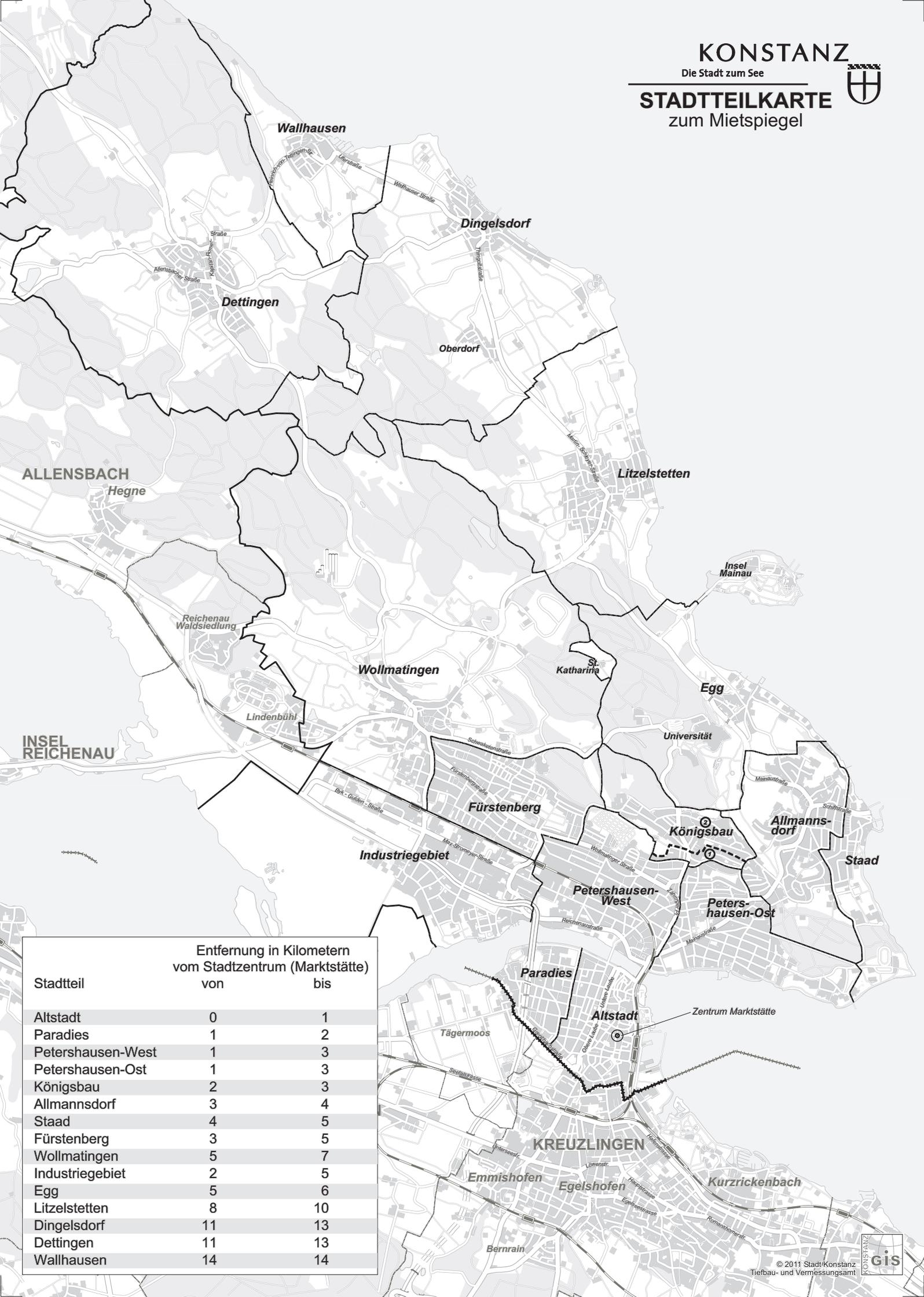
Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt 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.

---





## STADTTEILKARTE zum Mietspiegel



Stadtteil	Entfernung in Kilometern vom Stadtzentrum (Marktstätte)	
	von	bis
Altstadt	0	1
Paradies	1	2
Petershausen-West	1	3
Petershausen-Ost	1	3
Königsbau	2	3
Allmannsdorf	3	4
Staad	4	5
Fürstenberg	3	5
Wollmatingen	5	7
Industriegebiet	2	5
Egg	5	6
Litzelstetten	8	10
Dingelsdorf	11	13
Dettingen	11	13
Wallhausen	14	14

## In dieser Reihe bisher erschienen:

- Band 1     **Neugestaltung Münsterplatz**  
Städtebaulicher Ideenwettbewerb
  - Band 2     **Herosé, Stadt am Seerhein**  
Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Bebauungsplanung
  - Band 3     **Zentrenkonzept**  
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten
  - Band 4     **Stadt am See**  
Städtebauliche Analyse seenaher Flächenpotentiale, Standortuntersuchung für Konzert-, Kongress- und Hotelfunktionen
  - Band 5     **Stadtquartier Tannenhof**  
Ein Projekt des experimentellen Städtebaus
  - Band 6     **Projekt Bahnhof Konstanz 2006**  
Zukünftige Entwicklung des Bahnhofareals zwischen Stadt und See
  - Band 7     **Areal Bahnhof Petershausen**  
Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb
  - Band 8     **Mietspiegel 2007**
  - Band 9     **Mietspiegel 2009**
  - Band 10    **Petershausen**  
Realisierungswettbewerb mit Ideenteil · Wohnbebauung im Quartier Bahnhof Petershausen
  - Band 11    **Konzept „Ruhender Verkehr“**  
Arbeitsgruppe Verkehrsentwicklungsplanung  
unter Leitung des Amtes für Stadtplanung und Umwelt
  - Band 12    **Vermarktungsstrategie Zergle II**  
Pilotprojekt Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
  - Band 13    **Werkbericht**  
Dezernat III sowie EBK und TBK
  - Band 14    **Rahmenplan Bahnhof Konstanz**  
Konzeptionelle Grundlagen für die Entwicklung des Bahnhofareals
  - Band 15    **Mietspiegel 2011**
-

