

# Mietspiegel 2019

für nicht preisgebundenen Wohnraum in den Städten und Gemeinden Bad Saulgau, Herbertingen, Hohentengen, Mengen und Scheer



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Der vorliegende Mietspiegel für die Städte und Gemeinden Bad Saulgau, Herbertingen, Hohentengen, Mengen und Scheer beruht auf einer statistischen Analyse die im Dezember 2019 erstellt wurde und der Bestimmung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der dazugehörigen Mietpreisspanne dient.

Der Mietspiegel liefert eine Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum unter Berücksichtigung der Größe, des Baualters, der Ausstattung und der Lage. Dabei werden Mietabschlüsse der zurückliegenden 4 Jahre berücksichtigt.

Der Mietspiegel ist eine Serviceleistung, den die beteiligten Städte und Gemeinden gemeinschaftlich erstellt haben. Dabei berücksichtigt die Zusammenstellung verschiedene Faktoren, beispielsweise das Alter der Bausubstanz oder Ausstattungsmerkmale. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Modell anzusehen und kann nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Der Mietspiegel stellt deshalb keine Preisempfehlung oder gar Vorgabe dar. Er liefert sowohl Mietern als auch Vermietern aber einen Orientierungswert und stellt in diesem Sinne ein nützliches Instrument zur Ermittlung eines angemessenen Mietpreises dar.

Danken möchten wir deshalb ausdrücklich allen Mitwirkenden, die Auskunft über die Ausstattung und die Miete ihrer Wohnung gaben. Nur mit ihrer Beteiligung war es möglich, die erforderlichen Daten für die Auswertung zu erhalten.



Doris Schröter  
Bürgermeisterin

Magnus Hoppe  
Bürgermeister

Peter Rainer  
Bürgermeister

Stefan Bubeck  
Bürgermeister

Lothar Fischer  
Bürgermeister

## Mietspiegel 2019

Für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels wurde im Zeitraum von Juni bis Oktober 2019 eine Datenerhebung durchgeführt. Private Vermieter, ein genossenschaftlicher Wohnungsanbieter, Mitglieder von Haus und Grund Kreis Sigmaringen e.V., Mitglieder von Mieterverein Zollern / Alb und Umgebung e.V. lieferten unter freiwilliger Beteiligung den beantworteten Erhebungsbogen zurück. Der Bogen enthielt Fragen zur Nettokaltmiete, zum letzten Mietabschluss, zur Wohnungsgröße, zum Baualter, zur Wohnungslage, zu Modernisierungsmaßnahmen, zu aktuellen Ausstattungsmerkmalen und energetischen Merkmalen bzw. zur Heizungsausstattung und Wärmeisolation und zur infrastrukturellen Anbindung.

Dem Mietspiegel liegen ausschließlich Mietobjekte zugrunde, die den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB §§558ff unterliegen. Erhebungsbögen, die dieser gesetzlichen Anforderung nicht entsprechen wurden nicht berücksichtigt, insbesondere wurden Angaben nicht berücksichtigt, wenn sie nicht auf Mietänderungen oder Mietabschlüssen in dem Vierjahresfenster beruhten oder wenn sie keine vollständigen Basisangaben zum Baujahr und zur Nettokaltmiete enthalten.

Die **Nettokaltmiete** ist die vertragliche Zahlungsverpflichtung ohne umlagefähige Nebenkosten oder zusätzlich vereinbarte Zahlungsverpflichtungen.

Bis zum 1.11.2019 waren insgesamt 541 Erhebungsbögen abgegeben worden. In die statistische Analyse wurden konnten 484 Wohnungen aufgenommen,

- deren Nettokaltmiete in den Jahren 2015 bis einschließlich Oktober 2019 neu festgesetzt worden war,
- deren Wohnfläche nicht mehr als 175 m<sup>2</sup> beträgt, da darüber hinaus nicht eindeutig festgestellt werden konnte, ob es sich um eine Wohnung, mehrere Wohnungen oder ein Wohnhaus handelt,
- die eindeutige und vollständige Angaben zum Baujahr, zur Wohnfläche und zur Nettokaltmiete enthalten.

## Anwendung des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel liefert mittlere Vergleichsmieten, für die ein unterer und ein oberer Wert als Spannweite angegeben wird. Die Vergleichsmieten sind nach Baualtersklassen gruppiert und werden nach Ausstattungs- und Lagemerkmale ergänzend berechnet.

### 1. Schritt: Bestimmung der Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete für eine Wohnung wird in einem ersten Schritt aus der folgenden Tabelle entsprechend der Baualtersklasse und der Wohnungsgröße herausgesucht.

| Baujahr       | Größe<br>m <sup>2</sup> | Vergleichsmiete<br>€ / m <sup>2</sup> | Mietspanne<br>€ / m <sup>2</sup> |
|---------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| bis 1929      | bis 34                  | 7,39                                  | 7,08 - 7,70                      |
|               | 35 bis 49               | 5,83                                  | 5,61 - 6,05                      |
|               | 50 bis 64               | 5,47                                  | 5,27 - 5,68                      |
|               | 65 bis 79               | 5,26                                  | 5,06 - 5,47                      |
|               | 80 bis 94               | 5,00                                  | 4,79 - 5,21                      |
|               | 95 bis 109              | 4,78                                  | 4,56 - 5,00                      |
|               | ab 110                  | 4,11                                  | 3,87 - 4,35                      |
| 1930 bis 1959 | bis 34                  | 6,94                                  | 6,67 - 7,21                      |
|               | 35 bis 49               | 5,38                                  | 5,23 - 5,52                      |
|               | 50 bis 64               | 5,02                                  | 4,89 - 5,15                      |
|               | 65 bis 79               | 4,81                                  | 4,69 - 4,94                      |
|               | 80 bis 94               | 4,55                                  | 4,41 - 4,69                      |
|               | 95 bis 109              | 4,33                                  | 4,17 - 4,49                      |
|               | ab 110                  | 3,66                                  | 3,45 - 3,86                      |
| 1960 bis 1989 | bis 34                  | 6,94                                  | 6,67 - 7,21                      |
|               | 35 bis 49               | 5,38                                  | 5,23 - 5,52                      |
|               | 50 bis 64               | 5,02                                  | 4,89 - 5,15                      |
|               | 65 bis 79               | 4,81                                  | 4,69 - 4,94                      |
|               | 80 bis 94               | 4,55                                  | 4,41 - 4,69                      |
|               | 95 bis 109              | 4,33                                  | 4,17 - 4,49                      |
|               | ab 110                  | 3,66                                  | 3,45 - 3,86                      |
| 1990 bis 2004 | bis 34                  | 7,35                                  | 7,07 - 7,63                      |
|               | 35 bis 49               | 5,79                                  | 5,63 - 5,95                      |
|               | 50 bis 64               | 5,43                                  | 5,29 - 5,58                      |
|               | 65 bis 79               | 5,22                                  | 5,07 - 5,38                      |
|               | 80 bis 94               | 4,96                                  | 4,80 - 5,12                      |
|               | 95 bis 109              | 4,74                                  | 4,56 - 4,92                      |
|               | ab 110                  | 4,07                                  | 3,85 - 4,29                      |
| ab 2005       | bis 34                  | 7,88                                  | 7,54 - 8,23                      |
|               | 35 bis 49               | 6,32                                  | 6,06 - 6,58                      |
|               | 50 bis 64               | 5,96                                  | 5,71 - 6,22                      |
|               | 65 bis 79               | 5,75                                  | 5,51 - 6,00                      |
|               | 80 bis 94               | 5,49                                  | 5,23 - 5,75                      |
|               | 95 bis 109              | 5,27                                  | 5,00 - 5,54                      |
|               | ab 110                  | 4,60                                  | 4,31 - 4,89                      |

## 2. Schritt: Bestimmung der Auf- und Abschläge

Zu dieser in der Tabelle gefundenen Vergleichsmiete werden in einem zweiten Schritt Auf- und Abschläge entsprechend der Wohnlage und der vorhandenen Ausstattungsmerkmale hinzugerechnet.

Diese Auf- und Abschläge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| <b>Abschläge pro Quadratmeter (-)</b> |         |
|---------------------------------------|---------|
| ländlicher Raum                       | 41 Cent |
| <b>Zuschläge pro Quadratmeter (+)</b> |         |
| modernisierte Wohnung                 | 25 Cent |
| Wärmedämmung aller Außenwände         | 23 Cent |
| hochwertiger Fußbodenbelag            | 77 Cent |
| Gäste-WC                              | 25 Cent |
| Fußbodenheizung                       | 26 Cent |
| Balkon/Terrasse                       | 27 Cent |
| barrierefrei nutzbare Wohnung         | 33 Cent |
| gute Infrastrukturlage                | 24 Cent |
| Energiewert bis 74 kWh/qm (A+, A, B)  | 38 Cent |

### Ländlicher Raum

Wenn die Wohnung, für die Sie die Vergleichsmiete berechnen wollen, nicht in Bad Saulgau und dessen Ortsteilen, sondern in einer der Kommunen Herbertingen, Hohentengen, Mengen oder Scheer registriert ist, ziehen sie **0,41 €** pro m<sup>2</sup> von der Vergleichsmiete aus dem ersten Schritt ab.

### Modernisierte Wohnung

Wenn Sie seit dem 1. Januar 2014 in der betreffenden Wohnung **mindestens drei** der folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt haben, dann können Sie der Vergleichsmiete weitere **0,25 €** pro m<sup>2</sup> hinzurechnen.

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung von Bädern

### **Wärmedämmung aller Außenwände**

Wenn die betreffende Wohnung über eine Wärmedämmung aller Außenwände verfügt, dann können Sie weitere **0,23 €** pro m<sup>2</sup> der Vergleichsmiete hinzurechnen.

### **Hochwertiger Fußbodenbelag**

Verfügt die Wohnung über einen hochwertigen Fußboden, wie Echtholzparkett, Designbelag usw. können Sie der Vergleichsmiete weitere **0,26 €** pro m<sup>2</sup> hinzurechnen.

### **Gäste-WC**

Ist in der Wohnung ein Gäste-WC vorhanden, können **0,25 €** der Vergleichsmiete hinzugerechnet werden.

### **Fußbodenheizung**

Verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung, so wird ein Aufschlag von **0,26 €** pro m<sup>2</sup> zur Vergleichsmiete hinzugerechnet.

### **Balkon oder Terrasse**

Für einen Balkon oder eine Terrasse an der Wohnung wird ein Aufschlag von **0,27 €** pro m<sup>2</sup> berechnet.

### **Barrierefreiheit**

Ist die Wohnung vollständig barrierefrei nutzbar, so ist ein Aufschlag auf die Vergleichsmiete von **0,33 €** pro m<sup>2</sup> anrechenbar.

### **Infrastrukturlage**

Sind von der Wohnung die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute usw., zu Fuß erreichbar, dann ist ein weiterer Aufschlag von **0,24 €** pro m<sup>2</sup> der Vergleichsmiete hinzuzurechnen.

### **Energiewert**

Beträgt der im Energieausweis bestätigte Energiebedarf weniger als 74 kWh/m<sup>2</sup>a oder kann die Wohnung mit den Energieklassen A+, A oder B qualifiziert werden, dann können der Vergleichsmiete weitere **0,38 €** pro m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden.

### 3. Beispielrechnung

Eine Wohnung in Herbertingen (- 0,41 €)

- wäre im Jahre 1999 gebaut worden und sei 87 m<sup>2</sup> groß (4,96 €),
- verfüge über eine vollständige Wärmedämmung (+ 0,23 €),
- verfüge über ein Gäste-WC (+ 0,25 €),
- verfüge über einen Balkon (+ 0,27 €),
- sei seit dem 1.1.2014 mit mindestens drei der genannten Maßnahmen modernisiert worden (+ 0,25 €),
- sei gut an Geschäfte, Ärzte usw. angebunden (+ 0,24 €),

dann resultiert eine Vergleichsmiete von **4,96 € pro m<sup>2</sup>** mit einer Mietspanne von 4,80 € bis 5,12 €.

Da die **Auf- und Abschläge in Summe 0,83 € pro m<sup>2</sup>** betragen, ergibt sich schließlich eine **Gesamtvergleichsmiete von 5,79 € pro m<sup>2</sup>** mit einer Mietspanne von 5,63 € bis 5,95 € pro m<sup>2</sup>.

**Die ortsübliche Vergleichsmiete können Sie unter**

**[https://hohentengen-online.de/de/buergerinformation/  
bauen-wohnen/mietspiegelrechner.php](https://hohentengen-online.de/de/buergerinformation/bauen-wohnen/mietspiegelrechner.php)**

**auch bequem online berechnen.**