

# Qualifizierter Mietspiegel Rielasingen-Worblingen 2024

für nicht preisgebundenen Wohnraum



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort des Bürgermeisters</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>4</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>6</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
3.4	Mietpreisspannen	10
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Impressum</b>	<b>14</b>

# 1 Vorwort des Bürgermeisters

**Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,  
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,  
sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,**



mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. Februar 2024 liegt nun der erste qualifizierte Mietspiegel für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen vor. Damit können ortsübliche Vergleichsmieten berechnet werden. Dies ist eine wichtige Entwicklung zur fairen und nachvollziehbaren Mietpreisgestaltung in unserer Gemeinde. Mit einem solchen auf solider Datengrundlage basierendem Instrument, steht Mietern sowie der Vermieterseite eine verlässliche und transparente Orientierungshilfe zur Verfügung.

Gerade in Zeiten steigender Mieten und Nebenkosten sowie einem mangelnden Angebot an Wohnraum war die Erstellung eines solchen Mietspiegels ein wichtiger Schritt für unsere Gemeinde.

Erstellt wurde der qualifizierte Mietspiegel in Kooperation mit der Stadt Singen nach anerkannten wissenschaftlichen Berechnungen vom EMA Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg. Gefördert wurde die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels vom Land Baden-Württemberg.

Der Mietspiegel sowie ein praktischer Online-Mietenberechner sind auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel](http://www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel) hinterlegt. Damit lassen sich schnell und vor allem nachvollziehbar die ortsübliche Vergleichsmiete eines Mietobjektes berechnen und Rechtsstreitigkeiten vermeiden. Ich empfehle den Mietvertragsparteien, diesen Mietspiegel zu benutzen.

Der vorliegende Mietspiegel ist für zwei Jahre gültig und soll danach fortgeschrieben werden.

Mein Dank gilt allen, die bei der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ralf Baumert'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Ralf Baumert  
Bürgermeister

## 2 Allgemeine Hinweise

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Rielasingen-Worblingen in Kooperation mit der Stadt Singen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 595 Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Rielasingen-Worblingen gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,42 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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

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

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 21.02.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.03.2024 in Kraft und gilt bis zum 28.02.2026.

### 2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Rielasingen-Worblingen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden beziehungsweise versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei

---

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

## 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (zum Beispiel Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (zum Beispiel Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (maximal drei Monate, zum Beispiel Ferienwohnung).

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

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

## 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen beziehungsweise Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

## 2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

## 3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- beziehungsweise Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

### 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr							
	bis 1945	1946 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
25 - < 30	12,66	12,13	12,34	12,50	12,91	13,27	13,62	13,92
30 - < 40	9,91	9,49	9,66	9,78	10,10	10,39	10,66	10,90
40 - < 45	8,51	8,16	8,30	8,40	8,67	8,90	9,12	9,32
45 - < 50	7,98	7,67	7,80	7,89	8,12	8,33	8,53	8,71
50 - < 55	7,66	7,38	7,49	7,57	7,78	7,97	8,15	8,31
55 - < 60	7,47	7,22	7,32	7,39	7,58	7,76	7,92	8,07
60 - < 70	7,35	7,13	7,22	7,28	7,46	7,61	7,75	7,88
70 - < 80	7,37	7,17	7,25	7,31	7,46	7,59	7,71	7,83
80 - < 90	7,46	7,29	7,36	7,41	7,54	7,65	7,76	7,86
90 - < 115	7,58	7,44	7,49	7,54	7,64	7,74	7,83	7,91
115 - < 130	7,42	7,30	7,35	7,38	7,47	7,55	7,63	7,69
130 - 150	6,89	6,79	6,83	6,86	6,94	7,01	7,08	7,14

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

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktschme der Zu- beziehungsweise Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Sanierung/Modernisierung:</b>				
<b>Hinweis:</b> Es handelt sich um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen				
<b>Vollsanierung, durchgeführt seit 2013</b>				
<b>Hinweis:</b> mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt				
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude mit Baujahr vor 1990	9			
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013 mit Baujahr vor 1990</b>				
<b>Hinweis:</b> Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt				
Mindestens 3 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mindestens Fliesen, Wanne, WC) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert</li> <li>• Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert</li> <li>• Schallschutz eingebaut</li> <li>• Fußböden erneuert</li> <li>• Fenster-/Rahmenerneuerung</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert</li> <li>• Grundriss verbessert</li> <li>• barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (maximal 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)</li> </ul>	4			
Keinerlei Teilmodernisierung seit 2013 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990		2		
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
<b>Hinweis:</b> Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mindestens 2 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden</li> <li>• zweites WC/Gäste-WC vorhanden</li> <li>• separate Einzeldusche (keine Badewanne als Dusche)</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> </ul>	3			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis 4cm Schwellenhöhe, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Glasfaseranbindung vorhanden	2			
Terrasse oder Dachterrasse	2			
Wohnung ist überwiegend mit Parkettboden ausgestattet	2			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	2			



Wohnung hat eine schlechte Grundrissgestaltung (zum Beispiel Durchgangszimmer)		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (zum Beispiel nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen beziehungsweise Elektroherd, maximal zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		2		
Wohnung ist überwiegend mit Teppichboden, PVC-Boden / Linoleum-Boden ausgestattet welcher seit 2000 nicht modernisiert wurde		6		
<b>Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)</b>				
Distanz zur nächsten Schule <= 300m		1		
Distanz zur nächsten Kita <=250m		1		
Distanz zum nächsten Supermarkt <= 200m		1		
Straßenlärm Tagsüber < 50 dB		1		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- beziehungsweise Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag

(Ergebnis C) beziehungsweise die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel](http://www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel)

### 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Singen im Schnitt auf  $\pm 20$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (nicht gemeint sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes: Zwischengeschoss, Untergeschoss/Souterrain, Hanggeschoss
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung, Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher und ähnliches)
- Vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung: zentral, dezentral
- Fenstereigenschaften: Einfachverglasung, Mehrfachverglasung

- Vom Vermieter gestellte Sanitärgegenstände: Badewanne, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, kein Fenster im Bad, Belüftung(-sanlage), separater WC-Raum vorhanden
- Vom Vermieter gestellter Bodenbelag: Laminatboden, Fliesen-/Kachelboden
- Balkon oder Loggia (mit mindestens 2m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Ausstattungsbesonderheiten:
  - alte Installationsleitungen (zum Beispiele Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
  - weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
  - Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens beziehungsweise eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein
  - Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
  - zusätzliche Räume (zum Beispiel Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	7,36 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1979		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	9	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	2	
		Terrasse	2	
	Durchgangszimmer			
	Lage	Distanz zur nächsten Schule <= 300	1	
<b>Punktsumme der Zuschläge beziehungsweise der Abschläge</b>			<b>14</b>	<b>2</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
					<b>7,36</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
		<b>14</b>	–	<b>2</b>	= <b>12</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
		<b>7,36</b>	x <b>12</b>	: <b>100</b>	= <b>0,88</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>7,36</b>	± <b>0,88</b>	=	<b>8,24</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>8,24</b>	x <b>84</b>	=	<b>692,16</b>

## 5 Information und Beratung

### Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Gemeinde Rielasingen-Worblingen  
Lessingstraße 2  
78239 Rielasingen-Worblingen  
Telefon: 07731 9321-0  
E-Mail: [info@rielasingen-worblingen.de](mailto:info@rielasingen-worblingen.de)

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

### Mietspiegel im Internet:

Die Mietspiegel-Broschüre sowie weitere Informationen finden Sie unter [www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel](http://www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel) oder unter dem QR-Code:



Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter [www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel](http://www.rielasingen-worblingen.de/mietspiegel) oder unter dem QR-Code:



## Information und Beratung für Mitglieder:

### **Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.**

Beratungsstelle Singen

Radolfzeller Straße 26

78224 Singen

Telefon: 07731 68285

Fax: 07531 15202

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

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

### **Haus & Grund Singen e.V.**

Hegastraße 35

78224 Singen

Telefon: 07731 63347

Telefax: 07731 984442

E-Mail: [hug\\_singen@web.de](mailto:hug_singen@web.de)

Internet: [www.haus-und-grund-singen.de](http://www.haus-und-grund-singen.de)



## 6 Impressum:

### Herausgeberin:

Gemeinde Rielasingen-Worblingen  
Lessingstraße 2  
78239 Rielasingen-Worblingen

Förderung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

### Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

### Satz/Layout:

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### Titelbild:

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### Druck:

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### Copyright beim Herausgeber:

©2024 Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Rielasingen-Worblingen. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.