Isny Allgäu

Sitzung des Technik-, Immobilien- und Umweltausschusses

am Montag, 29. März 2021

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 6. - öffentlich Drucksachen-Nr. TA-2021-ö-012

qualifizierter Mietspiegel 2021 - Anerkennung durch den Technischen Ausschuss des Gemeinderates

Beschlussvorschlag:
Der vorgelegte Qualifizierte Mietspiegel 2021 mit Gültigkeit ab dem 01.04.2021 wird vom technischen Ausschuss anerkannt.

Finanzierung:
Planansatz:
☒ Keine überplanmäßigen Mittel notwendig.
☐ Überplanmäßige Mittel in Höhe von € notwendig!

Sachverhalt:

Am 22.10.2018 hat der Gemeinderat die Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels 2019 beschlossen. Nach nun mehr zwei Jahren wurde dieser durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen nach wissenschaftlichen Grundsätzen per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindexes an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Parallel ließen auch an der Erstelllung in 2019 beteiltigen Städte und kreisangehörigen Gemeinden vom selben Institut jeweils ihren (qualifizierten) Mietspiegel fortschreiben. Alle Mietspiegel erlangen ab 01.04.2019 Gültigkeit.

Der Mietspiegel muss vom technischen Ausschuss per Beschluss anerkannt werden. Nach Vorliegen dieses Beschlusses wird ab 01.04.2021 der Mietspiegel sowie ein entsprechender Online-Rechner auf der Homepage der Stadt Isny eingestellt, so dass dieser dort kostenfrei von allen Interessenten genutzt werden kann.

Isny im Allgäu, 04.03.2021

Andrea Pezold

Anlage/n:
- Auswertung zu den durchschnittlichen Basis-Nettomieten
- Qualifizierter Mietspiegel 2021

Auswertung der durchschnittlichen Basis-Nettomieten[1] der Kommunen

	2021			**2015**	**2017** (Fortschreibung)	**2019**	**2021** (Fortschreibung)
	einfacher Mietspiegel	qualifzierter Mietspiegel		**durchschnittliche Basis - Nettomiete**			
Achberg	x			-	-	6,65 €/ m²	6,71 €/ m²
Aichstetten		x		-	-	5,70 €/ m²	5,71 €/ m²
Altshausen		x		5,42 €/ m²	5,79 €/ m²	6,27 €/ m²	6,33 €/ m²
Amtzell		x		6,03 €/ m²	6,03 €/ m²	7,44 €/ m²	7,51 €/ m²
Aulendorf		x		5,36 €/ m²	6,03 €/ m²	6,47 €/ m²	6,53 €/ m²
Bad Waldsee		x		5,84 €/ m²	5,92 €/ m²	6,74 €/ m²	6,80 €/ m²
Bad Wurzach		x		-	-	6,15 €/ m²	6,21 €/ m²
Fronreute		x		5,53 €/ m²	5,67 €/ m²	6,51 €/ m²	6,57 €/ m²
GVV Gullen		x		6,14 €/ m²	6,23 €/ m²	6,96 €/ m²	7,03 €/ m²
Horgenzell		x		6,25 €/ m²	5,97 €/ m²	6,94 €/ m²	7,01 €/ m²
Isny		**x**		**5,80 €/ m²**	**5,88 €/ m²**	**6,91 €/ m²**	**6,98 €/ m²**
Leutkirch		x		5,71 €/ m²	5,79 €/ m²	6,48 €/ m²	6,54 €/ m²
Vogt	x			6,07 €/ m²	6,09 €/ m²	6,72 €/ m²	6,78 €/ m²
Wangen		x		6,22 €/ m²	6,31 €/ m²	7,61 €/ m²	7,68 €/ m²
Wilhelmsdorf		x		5,61 €/ m²	5,55 €/ m²	6,36 €/ m²	6,42 €/ m²
Wolpertswend	x			5,92 €/ m²	6,03 €/ m²	6,85 €/ m²	6,92 €/ m²
Durchschnitt				5,84 €/ m²	5,95 €/ m²	6,67 €/ m²	6,73 €/ m²
Veränderungen der Städte/ Gemeinden mit Qualifizierten Mietspiegel seit 2015							
		Steigerung in den Jahren:			2015-2017	2017-2019	2019-2021
- Isny					1%	18%	1%
- Wangen					1%	21%	1%
- Leutkirch					1%	12%	1%
- Bad Waldsee					1%	14%	1%
- GVV Gullen					1%	12%	1%

[1] Die Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Gebäudealter an. Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/ Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Hierfür sind im Qualifizierten Mietspiegel durchschnittliche Werte für Zu- und Abschläge hinterlegt.

Isny Allgäu

Qualifizierter Mietspiegel 2021

für nicht preisgebundenen Wohnraum

WOHNEN IN ISNY IM ALLGÄU

Vorwort

Liebe Isnyerinnen und Isnyer,
liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten die vierte Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels für Isny in Händen.

2014 entschied der Gemeinderat, einen lokalen und qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen, um den Einwohnerinnen und Einwohnern von Isny eine Orientierungshilfe bieten zu können. Für alle, die eine Wohnung suchen oder vermieten, leistet der Mietspiegel einen großen Beitrag zur Rechtssicherheit und bietet ein hohes Maß an Transparenz. Seit 2019 ist er auch für die Ortschaften anwendbar.

Ab dem 1. April 2021 wird der qualifizierte Mietspiegel 2021 kostenlos auf der Homepage der Stadt Isny zusammen mit einem Onlineformular zur Verfügung gestellt. Anhand von Daten und Aussagen über Größe, Baujahr, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung können Nutzer ohne größeren Aufwand den Mietzins pro Quadratmeter ausrechnen.

Der qualifizierte Mietspiegel wird alle zwei Jahre nach wissenschaftlichen Grundsätzen vom EMA-Institut erstellt. Diese neueste Ausgabe ist vom Gemeinderatsausschuss für Technik, Immobilien und Umwelt in der Sitzung vom 29. März 2021 genehmigt worden.

Ich wünsche, dass Ihnen dieser Mietspiegel von Nutzen und bei der Vereinbarung von Mietverhältnissen dienlich ist.

Ihr

Rainer Magenreuter
Bürgermeister

Inhalt

Allgemeine Informationen

Mietspiegelerstellung, rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels 3

Anwendungsbereich des Mietspiegels, Mietbegriff 4

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus 5

Ermittlung von Zu-/Abschlägen 6

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 9

Impressum 11

Allgemeine Informationen

Erstellung des Mietspiegels 2019 und seine Fortschreibung 2021

Der Mietspiegel 2019 für die Stadt Isny wurde im Auftrag der Stadtverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen für den Bereich von Isny und seinen Teilorten erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Oktober 2018 bis Dezember 2018 bei 2063 Miethaushalten in 19 Kommunen des Landkreises Ravensburg eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Erhebung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und ist in einem Methodenbericht dokumentiert. Der Mietspiegel wurde Anfang 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis aus Experten der beteiligten Landkreiskommunen begleitet.

Der Mietspiegel 2019 sowie seine Fortschreibung 2021 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet, er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt ab 1. April 2021.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer oder mehreren Gemeinden üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *(= ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich oder zu Geschäftszwecken genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung).

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

- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten, ebenso nicht eventuell Anteile für Schönheitsreparaturen.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für durchschnittliche Standardwohnungen bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m^2 und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: 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 Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Sonstige **bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie die 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. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr.

Wohn-fläche	Baujahr							
	bis 1918	1919 – 1963	1964 – 1976	1977 – 1984	1985 – 1995	1996 – 2004	2005 – 2013	ab 2014
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30-34	9,40	9,10	9,20	9,40	9,70	10,10	10,40	10,80
35-39	8,70	8,30	8,40	8,60	8,90	9,20	9,60	9,90
40-44	8,10	7,80	7,90	8,10	8,30	8,60	8,90	9,20
45-49	7,70	7,40	7,50	7,70	7,90	8,20	8,50	8,80
50-59	7,30	7,00	7,10	7,30	7,50	7,80	8,10	8,30
60-69	7,00	6,70	6,80	7,00	7,20	7,40	7,70	8,00
70-79	6,80	6,60	6,70	6,80	7,00	7,30	7,50	7,80
80-89	6,70	6,50	6,60	6,70	6,90	7,20	7,40	7,70
90-99	6,70	6,40	6,50	6,70	6,90	7,10	7,40	7,60
100-109	6,70	6,40	6,50	6,60	6,80	7,10	7,30	7,60
110-130	6,60	6,40	6,40	6,60	6,80	7,00	7,30	7,50

Die durchschnittliche Nettomiete in der Stadt Isny, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt: 6,98 Euro/m².

Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Bau Alter an.

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung", „Modernisierungsmaßnahmen" und „kleinräumige Wohnlage" sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktsumme eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:	Punktwert	
• gehobene Sanitärausstattung vorhanden [1)]	+ 1	
• Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	+ 1	
• Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden	+ 2	
• überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden	+ 1	
• Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus	+ 1	
• Aufzug im Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+ 1	
• eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	+ 1	
• Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte	+ 1	
• keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefeuerung	- 2	
• sehr einfache Badausstattung (mind. 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftungs(anlage), Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)	- 1	
• überwiegend einfach verglaste Fenster	- 3	
• überwiegend Verbund-/Kasten-/Doppelfenster	- 2	
• überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden	- 1	
• alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend	- 1	
• keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/ Steckdosen, bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)	- 1	
• weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)	+ 16 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)	+ 12 %	
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)	+ 8 %	
leicht gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +1)	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme 0)	0 %	
annähernd mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme = -1)	- 4 %	
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)	- 8 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = –3)	- 12 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= –4)	- 19 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 in Gebäuden mit Baujahr vor 1996 [2)]		
Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungszustands:	Punktwert	
• Dämmung Außenwand [3)]	+ 3	
• Dämmung Dach / oberste Geschossdecke [3)]	+ 1	
• Dämmung Kellerdecke [4)]	+ 1	
• neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) [5)]	+ 2	
• Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1	
• Erneuerung der Elektroinstallation	+ 2	
• Erneuerung der Fußböden	+ 1	
• Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)	+ 1	
• Erneuerung der Wohnungstüre/Innentüren	+ 2	
• barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. keine Stufe bis zur Wohnung, Breittüren)	+ 2	
• sonstige Modernisierungsmaßnahmen (maximal:)	+ 2	
Punktsumme Modernisierung:		

umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme >= +8)	+ 8 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: +5 bis +7)	+ 6 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: +2 bis +4)	+ 3 %	
kaum oder keine Modernisierungsmaßnahmen (Punktsumme: 0 bis +1)	0 %	

3) Wohnlage (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)

Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage:	Punktwert	
• Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar	+ 1	
• Wohnlage mit Alpenblick	+ 1	
• Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus	+ 1	
• Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr niedrig	+ 1	
• Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	- 2	
• Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Gewerbebetriebe)	- 1	
• Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist hoch bis sehr hoch	- 1	
Punktsumme Wohnlage:		

Beste Wohnlage (Punktsumme >= +4)	+ 7 %	
Gute Wohnlage (Punktsumme = +2 oder +3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage (Punktesumme zwischen –1 und +1)	0 %	
Einfache Wohnlage (Punktsumme <= -2)	- 4 %	

4) Teilorte (nur eine Möglichkeit wählbar!)

Kernort Isny	0 %	
Teilort Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg, Rohrdorf	- 6 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

[1] Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Badewanne und separate Dusche vorhanden, Handtuchheizkörper im Bad, zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden.

[2] Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen.

[3] Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

[4] Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

[5] Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1996 bis 2001 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden rein informativ auch die Mietpreise für Garagen erfasst. In Isny werden monatlich im Schnitt 44,- Euro pro Garagen-Stellplatz bezahlt. Ortsüblich sind Preise zwischen 35,- und 50,- Euro.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 3 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				
	2) Modernisierung				
	3) kleinräumige Wohnlage				
	4) Teilorte				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)		Feld A	± Feld C	=	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

Beispielhafte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einem Anwendungsbeispiel illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m²
	Baujahr	1965
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Einbauküche, Parkettboden
	2) Modernisierung	Erneuerung von Heizung und Bad im Jahr 2004
	3) kleinräumige Wohnlage	sehr leise
	4) Teilorte	Kernort Isny

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME		PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	**Wohnfläche**				**6,70**	**A**
	Baujahr					
Schritt 2 (Tabelle 2)	**1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung**	**+ 2**		**+ 8 %**		
	2) Modernisierung	**+ 3**		**+ 3 %**		
	3) kleinräumige Wohnlage	**+ 1**		**0 %**		
	4) Teilorte			**0 %**		
	Summe der Zu-/Abschläge:			**+11 %**		**B**
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		**Feld A**	**: 100**	*** Feld B**	**=**	
		6,70	**: 100**	*** 11**	**= 0,74**	**C**
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:			**Feld A**	**± Feld C**	**=**	
(Euro/m²)			**6,70**	**+ 0,74**	**= 7,44**	**D**
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:			**Feld D**	*** Wohnfläche**	**=**	
(Euro)			7,44	* 75 m²	= 558,00	**E**

<u>Spannbreite:</u>

Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,44 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 7,44 Euro/m² ± 19 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,03 und 8,85 Euro/m².

Impressum

Herausgeber:

Stadt Isny im Allgäu
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny im Allgäu

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 Stadt Isny im Allgäu
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Gültig ab 1. April 2021