

Qualifizierter Mietspiegel Singen 2024

für nicht preisgebundenen Wohnraum



SINGEN 

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	3
2	Allgemeine Hinweise	4
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
3	Anwendung des Mietspiegels	6
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	10
3.4	Mietpreisspannen	11
4	Anwendungsbeispiel	12
5	Information und Beratung	13
6	Impressum	15

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Mieterinnen und Mieter,
liebe Vermieterinnen und Vermieter,

mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2024 wird in unserer Stadt erstmals ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB eingeführt. Er dient sowohl für die Mieter als auch für die Vermieterseite als wirksames Instrument und Orientierungshilfe bei der Frage der Mietpreisgestaltung. Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen wird durch den Mietspiegel eine hohe Objektivität und Rechtssicherheit gewährleistet.

Die Erstellung wurde für die Stadt Singen gemeinsam mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen durchgeführt. Sie erfolgte durch das EMA-Institut, das unter anderem die Mietspiegel für Mannheim, Friedrichshafen, Radolfzell und Konstanz erstellt hat. Die Stadt Singen hat sich zur Mietspiegelerstellung entschlossen, da laut dem Bundestag 2021 beschlossenen Mietspiegelreformgesetz alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet sind und Singen mit 49.600 Einwohnern an der Schwelle hierzu steht.

Für die Datenerhebung wurden per Zufallsprinzip 2.400 mietspiegelrelevante Haushalte in Singen und 600 mietspiegelrelevante Haushalte in Rielasingen-Worblingen angeschrieben und mittels eines Fragebogens befragt. Allen Mitwirkenden danken wir für ihre Mithilfe.

Das Ziel dieser Datenerhebung war die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für freifinanzierte Wohnungen. Diese ortsübliche Vergleichsmiete ist der Mittelwert der Entgelte, die für Mietwohnungen in der betreffenden oder einer vergleichbaren Gemeinde in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum verlangt wurden. Dabei sind Art, Größe, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung zu berücksichtigen.

Der Mietspiegel bietet Mietern Schutz vor überhöhten Mieten und dient Vermietern als Orientierungshilfe bei der Festsetzung von angemessenen Mieten. Durch die transparente Darstellung leistet der Mietspiegel einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten. Deshalb enthält er auch umfangreiche Erläuterungen, die die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Für die notwendige Fortschreibung des Mietspiegels in zwei Jahren ist eine Neuerhebung der Daten für den Mietspiegel geplant.

Ihr



Bernd Häusler
Oberbürgermeister

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Singen in Kooperation mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen 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 durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Singen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,23 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² 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, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

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

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 06.02.2024 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 Singen 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 bzw. verschlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten 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 vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

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 (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. 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 (z.B. 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/m²).

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 bzw. 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- bzw. 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/m² 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	11,81	10,20	10,86	11,32	12,55	13,63	14,68	15,60
30 - < 40	9,59	8,33	8,84	9,20	10,16	11,01	11,83	12,55
40 - < 45	8,43	7,40	7,82	8,11	8,90	9,60	10,27	10,87
45 - < 50	7,98	7,06	7,43	7,70	8,40	9,03	9,63	10,16
50 - < 55	7,69	6,86	7,20	7,44	8,08	8,64	9,18	9,66
55 - < 60	7,52	6,76	7,06	7,28	7,86	8,38	8,87	9,31
60 - < 70	7,39	6,71	6,99	7,18	7,69	8,15	8,59	8,97
70 - < 80	7,36	6,77	7,01	7,18	7,62	8,02	8,40	8,73
80 - < 90	7,40	6,88	7,09	7,24	7,63	7,98	8,31	8,61
90 - < 115	7,47	7,04	7,22	7,34	7,66	7,95	8,23	8,47
115 - < 130	7,36	7,01	7,15	7,25	7,52	7,76	7,99	8,20
130 - 150	7,01	6,70	6,83	6,92	7,15	7,36	7,56	7,74

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 bzw. 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 Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschlage auf Tabelle 1 in %

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

Merkmal	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis 4 cm 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 (z.B. Durchgangszimmer)		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 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		
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zur nächsten Schule <= 300	1			
Distanz zur nächsten Kita <=250	1			
Distanz zum nächsten Supermarkt <= 200m	1			
Straßenlärm tagsüber < 50 dB	1			
Wohnung liegt in einem der folgenden Ortsteile von Singen: Überlingen, Schlatt U. Kr., Hausen a. d. A., Friedingen, Bohlingen, Beuren a. d. A		5		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

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 ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	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- bzw. 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/m² 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 m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. 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 m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.singen.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 ± 21 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 u. ä.)
- 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 mind. 2m² Grundfläche)
- Ausstattungsbesonderheiten:
 - alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
 - weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
 - Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein

- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- zusätzliche Räume (z.B. 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 ²	7,09 Euro/m²	
	Baujahr	1979		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	9	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	2	2
		Terrasse	2	
		Durchgangszimmer		
	Lage	Distanz zur nächsten Schule ≤ 300	1	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	2

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 ²			Ergebnis A
					7,09
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
		14	–	2	= 12
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
		7,09	x 12	: 100	= 0,85
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
		7,09	± 0,85	=	7,94
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
		7,94	x 84	=	666,96

5 Information und Beratung

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Singen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Hohgarten 2

78224 Singen/Htwl.

Telefon: 07731 / 85-490

E-Mail: gutachterausschuss@singen.de

Die Stadtverwaltung 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.singen.de/mietspiegel oder unter dem QR-Code:



Den kostenlosen Online-Rechner finden Sie unter www.singen.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

Internet: 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

Internet: www.haus-und-grund-singen.de



6 Impressum

Herausgeber:

Stadt Singen
Hohgarten 2
78224 Singen/Htwl.

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

Satz/Layout:

Stadt Singen

Titelbild:

Stadt Singen

Druck:

Stadt Singen

Copyright beim Herausgeber:

©2024 Stadt Singen

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Singen. 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.