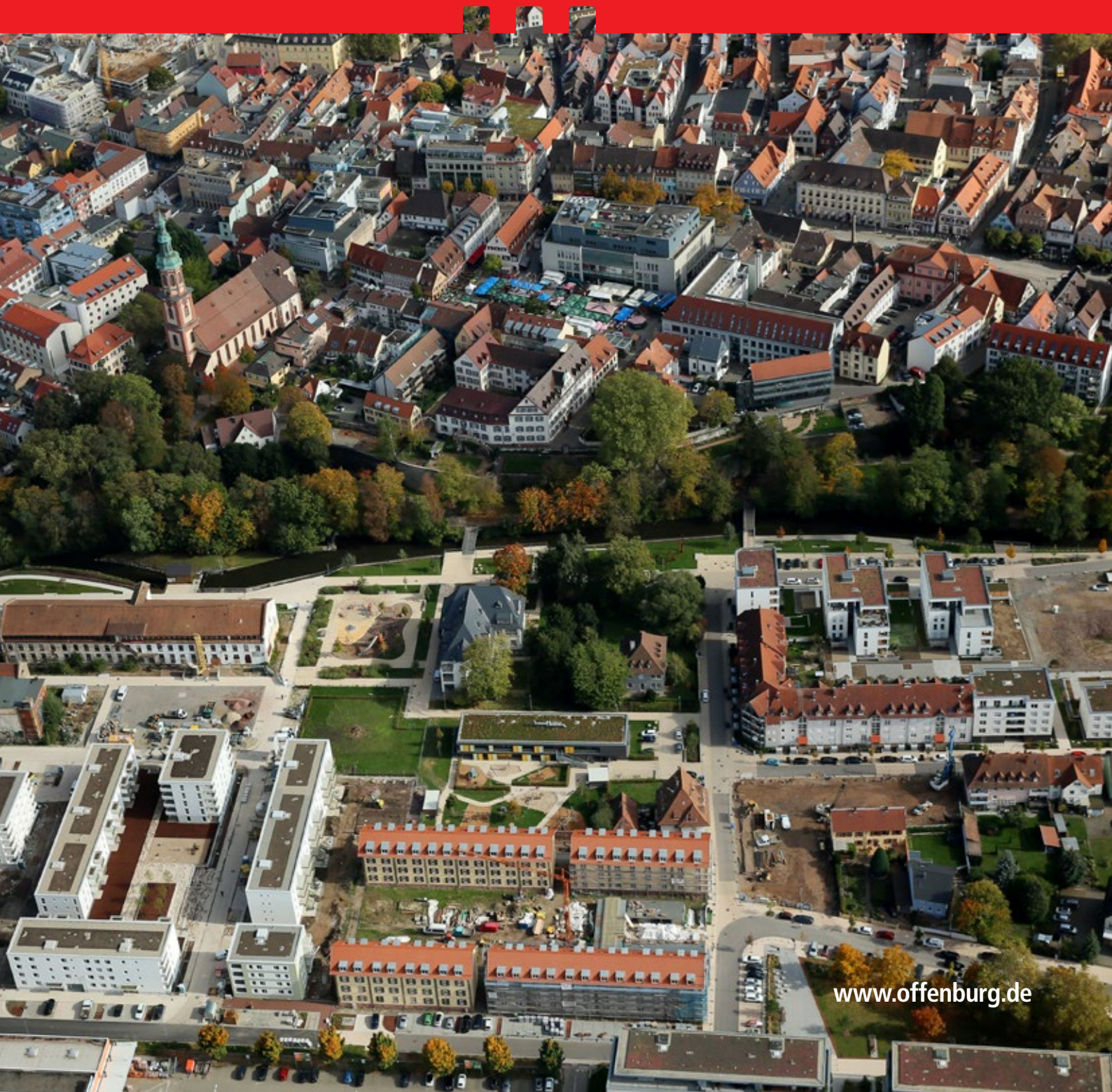




OFFENBURG
UNSERE STADT

Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Stadt Offenburg



www.offenburg.de

Impressum

Herausgeber

Stadt Offenburg
Fachbereich Wirtschaft und
Stadtentwicklung
Abteilung Stadtentwicklung
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

Layout

Grafikteam Werbeagentur GmbH
Scheerbünd 3
77654 Offenburg

Erstellung

ALP-Institut für Wohnen und
Stadtentwicklung GmbH
Schopensteil 15
20095 Hamburg

Bildnachweise

Titelbild:

Marx Galleries, Ulrich Marx
Kittelgasse 22
77652 Offenburg

Seite 6/7:

Andreea Photographer
shutterstock

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Offenburg

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung (auch auszugsweise)
und Speicherung in elektronische Systeme nur
mit ausdrücklicher Genehmigung
des Herausgebers.

Inhalt

Seite

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?
- 1.2 Wie wurde der qualifizierte Mietspiegel erstellt?
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Mietpreisangaben

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- 2.1 Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete nach Wohnfläche
- 2.2 Schritt 2: Zu- und Abschläge nach Alter, Art,
Ausstattung und Beschaffenheit
- 2.3 Schritt 3: Zu- und Abschläge nach Lage der Wohnung
- 2.4 Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 2.5 Mietpreisspannen

Vorwort

Sehr geehrte Offenburgerinnen und Offenburger, sehr geehrte Damen und Herren,



die Bevölkerung unserer Stadt wächst seit vielen Jahren und damit erlebt auch der Wohnungsmarkt in Offenburg eine steigende Nachfrage. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen. Das ist die Zielsetzung des qualifizierten Mietspiegels für Offenburg, der den gesetzlichen Vorgaben entsprechend nun anhand einer Primärdatenerhebung neu erstellt wurde.

Mit dem Mietspiegel 2024 liegt somit erneut ein aussagekräftiges Instrument vor, das nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde. Er bildet eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung und schafft Transparenz für alle, die eine Wohnung suchen oder vermieten. So kann der Mietspiegel zu einem einvernehmlichen Miteinander zwischen den Mietparteien beitragen und helfen, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2024 ist ab dem 1. Juni 2024 und bis zum 31. Mai 2026 gültig. Als besonderen Service können Sie den kostenfreien Online-rechner nutzen, der – wie auch der Mietspiegel – auf der städtischen Website unter www.offenburg.de/mietspiegel hinterlegt ist. Damit lässt sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen.

Mein besonderer Dank gilt den zahlreichen Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, die mit ihrer Teilnahme an der Datenerhebung zu Mietbedingungen und Ausstattung ihrer Wohnung die maßgebliche Grundlage für den Mietspiegel geschaffen haben. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel bedanken, die ihre Expertise und Sachverstand in die Erstellung des Mietspiegels eingebracht haben: dem Deutschen Mieterbund Offenburg-Lahr e. V., Haus & Grund – dem Haus- und Grundeigentümerverein Offenburg e. V., der Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH, der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, der Offenburger Baugenossenschaft eG, der Sparkasse Offenburg/Ortenau, der Volksbank eG – Die Gestalterbank sowie dem Landratsamt Ortenaukreis. Ihre Unterstützung ist es, dank derer wir den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt diesen fundierten Service überhaupt bieten können.

Offenburg, im Mai 2024

Marco Steffens

1. Allgemeine Hinweise



Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Ein Mietspiegel gilt dann als qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt wurde und
- nach 2 Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.



Mietpreisbremse und Kappungsgrenze

In Offenburg gilt derzeit die Verordnung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Laut dieser ‚Mietpreisbremse‘ darf bei einer Neuvermietung die vereinbarte Netto-Kaltniete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschreiten. Ausnahmen gelten u. a. bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden.

Ebenfalls gilt in Offenburg bei bestehenden Mietverhältnissen im Falle von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eine reduzierte Kappungsgrenze: Der Mietpreisanstieg darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 15 Prozent nicht übersteigen.

Nähere Informationen finden Sie hierzu in den entsprechenden Rechtsquellen: §§ 556d – 556f BGB, § 555b BGB, § 558 BGB.

1.1 Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?

Der qualifizierte Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in der Stadt Offenburg gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar.

Dabei wird die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Diese setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus Mieten zusammen, die **in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder**, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, **geändert worden sind (z. B. Mieterhöhungen)**.

Der Mietspiegel trägt zur Transparenz des Mietpreisgefüges bei und erleichtert die Festlegung von Mietpreisen. So können Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau vermieden und der Aufwand für die Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden.

Der Mietspiegel wird angewendet:

- wenn die Miete in einem bestehenden Vertragsverhältnis erhöht werden soll (§ 558 BGB).
- wenn die Höhe der zulässigen Miethöhe bei einer Neuvermietung ermittelt werden soll (§ 556d BGB).
- wenn geprüft werden soll, ob ein Mietpreis überhöht ist (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

1.2 Wie wurde der qualifizierte Mietspiegel erstellt?

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Offenburg auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundenen Wohnraums im Stadtgebiet nach wissenschaftlich anerkannten Grundlagen erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen schriftlichen Mieter- und Vermieterbefragung, die im Zeitraum von September bis November 2023 durchgeführt wurde. Die Mieter- und Vermieterhaushalte wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt. Die Datenerhebung, Auswertung und wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH.

Dem Mietspiegel liegt ein regressionsanalytisches Auswertungsverfahren auf Basis einer ausreichend großen Datenstichprobe zugrunde. Dies ermöglicht die Berechnung einer detaillierten, in den Tabellen 1, 2 und 3 ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Quadratmeter.

Der Mietspiegel 2024 wurde durch das ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg erarbeitet und ist ein Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Er tritt am 1. Juni 2024 in Kraft.



Im Rahmen des Arbeitskreises wirkten an der Erstellung des Mietspiegels mit:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.
- Haus & Grund Offenburg, Haus- und Grundeigentümerverein Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG
- Sparkasse Offenburg/Ortenau
- Volksbank eG – Die Gestalterbank
- Landratsamt Ortenaukreis

1. Allgemeine Hinweise

1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 160 m². Er ist ab dem 1. Juni 2024 gültig.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist);
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich oder nur kurzzeitig genutzt wird (z. B. Ferienwohnung);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Studenten-, Pflegeeinrichtungen, soziale Wohngruppe).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht anwendbar für die folgenden Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum;
- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (Einbauküchen und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- nicht abgeschlossener Wohnraum;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.



1.4 Mietpreisangaben

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt sich um die **monatliche Netto-Kaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²)**. Das ist die Miete ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit 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 und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Schornsteinreinigung,
- der hausbezogenen Versicherungen,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne,
- der sonstigen laufenden Betriebskosten
(siehe § 2 der Betriebskostenverordnung).

Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden und sind nicht in der Mietspiegel-Erhebung berücksichtigt.

Sind Betriebskosten, Kosten für Parkgelegenheiten (z. B. Stellplätze in Garagen oder im Freien) oder für die Nutzung einer Einbauküche in der vereinbarten Mietzahlung separat ausgewiesen, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um diese Beträge bereinigt werden.



Den kostenlosen
Online-Rechner zur
Ermittlung der ortsüblichen
Vergleichsmiete finden Sie
unter:

[www.offenburg.de/
mietspiegel](http://www.offenburg.de/mietspiegel)

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in vier Schritten...

1

In **Schritt 1** wird die **Basis-Nettomiete** in Euro/m² und pro Monat gemäß der Wohnfläche der Wohnung ermittelt (siehe Tabelle 1).

2

In **Schritt 2** werden die **prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Alter, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung** berücksichtigt (siehe Tabelle 2).

3

In **Schritt 3** werden mit Hilfe des Straßenverzeichnisses die **prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei der Lage der Wohnung** berücksichtigt (siehe Tabelle 3).

4

In **Schritt 4** werden die Ergebnisse der Schritte 1 – 3 zusammengefasst und die durchschnittliche **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung ermittelt (Berechnungsschema).

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1

2.1 Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete nach Wohnfläche

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie weist die durchschnittliche monatliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m² (= Basis-Nettomiete) aus.

Über die Basis-Nettomiete von Wohnungen unter 30 m² und über 160 m² kann aufgrund zu geringer Vergleichswerte keine Aussage getroffen werden.

Anwendung

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach Wohnfläche in die zutreffende Zelle der Tabelle 1 ein.
2. Übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A des Berechnungsschemas (Seite 14).

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

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
30	8,39	63	7,51	96	7,66	129	7,78
31	8,31	64	7,51	97	7,67	130	7,78
32	8,23	65	7,51	98	7,68	131	7,78
33	8,16	66	7,51	99	7,68	132	7,78
34	8,10	67	7,51	100	7,69	133	7,78
35	8,04	68	7,52	101	7,69	134	7,78
36	7,98	69	7,52	102	7,70	135	7,78
37	7,93	70	7,52	103	7,70	136	7,78
38	7,89	71	7,53	104	7,71	137	7,78
39	7,85	72	7,53	105	7,71	138	7,77
40	7,81	73	7,53	106	7,72	139	7,77
41	7,78	74	7,54	107	7,72	140	7,77
42	7,74	75	7,54	108	7,73	141	7,77
43	7,72	76	7,55	109	7,73	142	7,77
44	7,69	77	7,55	110	7,73	143	7,76
45	7,67	78	7,56	111	7,74	144	7,76
46	7,65	79	7,56	112	7,74	145	7,76
47	7,63	80	7,57	113	7,75	146	7,75
48	7,61	81	7,57	114	7,75	147	7,75
49	7,59	82	7,58	115	7,75	148	7,75
50	7,58	83	7,59	116	7,76	149	7,74
51	7,57	84	7,59	117	7,76	150	7,74
52	7,56	85	7,60	118	7,76	151	7,73
53	7,55	86	7,60	119	7,77	152	7,73
54	7,54	87	7,61	120	7,77	153	7,72
55	7,53	88	7,62	121	7,77	154	7,72
56	7,53	89	7,62	122	7,77	155	7,71
57	7,52	90	7,63	123	7,77	156	7,70
58	7,52	91	7,63	124	7,78	157	7,70
59	7,52	92	7,64	125	7,78	158	7,69
60	7,51	93	7,65	126	7,78	159	7,68
61	7,51	94	7,65	127	7,78	160	7,68
62	7,51	95	7,66	128	7,78		

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

2



Baujahr

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baujahresklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum das Baujahr zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.



Kernsanierung und Teilsanierung

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung. Wenn keine komplette Kernsanierung vorgenommen wurde, können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmte Teilsanierungsmaßnahmen (s. Tabelle 2 unten) berücksichtigt werden.

2.2 Schritt 2: Zu- und Abschläge nach Alter, Art, Ausstattung und Beschaffenheit

Neben der Wohnfläche können besondere Merkmale der Wohnung oder des Gebäudes den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Tabelle 2 listet Wohnwertmerkmale wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit auf und weist jeweils prozentuale Zu- und Abschläge zur Basis-Nettomiete aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Bitte beachten Sie, dass **nur von Vermieterseite gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Punktwerte berücksichtigt werden können.

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale

in %

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	Zuschlag Abschlag	Ihre Punkte
Baujahr		
☐ bis 1948	↘ -13	
☐ 1949 bis 1960	↘ -16	
☐ 1961 bis 1983	↘ -11	
☐ 1984 bis 2001	↘ -6	
☐ 2002 bis 2015	→ 0	
☐ 2016 bis 2023	↗ +23	
Besonderheiten bei der Art des Gebäudes		
☐ Freistehendes Einfamilienhaus	↗ +9	
☐ Aufzug bei maximal 5 Geschossen	↗ +4	
☐ Kein zur Wohnung gehörender Stellplatz	↘ -4	
☐ Überwiegend Kastenfenster oder Fenster mit Einfachverglasung	↘ -3	
Besonderheiten bei der Art der Wohnung		
☐ Badezimmer Kategorie 1	↗ +2	
☐ Badezimmer Kategorie 2	↗ +3	
☐ Badezimmer Kategorie 3	↗ +5	
☐ Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	↗ +3	
☐ Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken	↗ +12	
☐ Kein Hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden (hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine/Fliesen, Kork, Vinyl-/Designböden)	↘ -5	
☐ Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	↘ -3	
☐ Heizung überwiegend Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)	↘ -8	
Modernisierungen		
☐ Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	↗ +13	
Teilsanierungsmaßnahmen (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)		
☐ Dämmung Außenwand seit 2002 durchgeführt	↗ +7	
☐ Modernisierung sanitäre Anlagen (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) seit 2002 durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte	↗ +6	
Summe der Prozentpunkte		



Badezimmer

Ein Badezimmer der Kategorie 1 benötigt mindestens zwei der nachstehenden Merkmale, ein Badezimmer der Kategorie 2 mindestens drei und ein Badezimmer der Kategorie 3 benötigt mindestens fünf davon:

- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fenster
- Eine Badewanne und eine separate Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Ein zweites WC (Gäste-WC)

Anwendung

Überprüfen Sie, ob die aufgeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die rechte Spalte ein und addieren Sie die Summen der Zu- und Abschläge.

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

3



Straßenverzeichnis

Das Straßenverzeichnis mit adressgenauer Zuordnung der verschiedenen Lagekriterien gemäß Tabelle 3 ist als PDF online verfügbar unter:
www.offenburg.de/mietspiegel

2.3 Schritt 3: Zu- und Abschläge nach Lage der Wohnung

Auch die Lage einer Wohnung kann den Mietpreis beeinflussen. Das Straßenverzeichnis listet Zu- und Abschläge für die Lage einer Wohnung in einem bestimmten Stadtgebiet und hinsichtlich bestimmter Wohnlagekriterien auf, die sich in der Auswertung als relevant erwiesen haben.

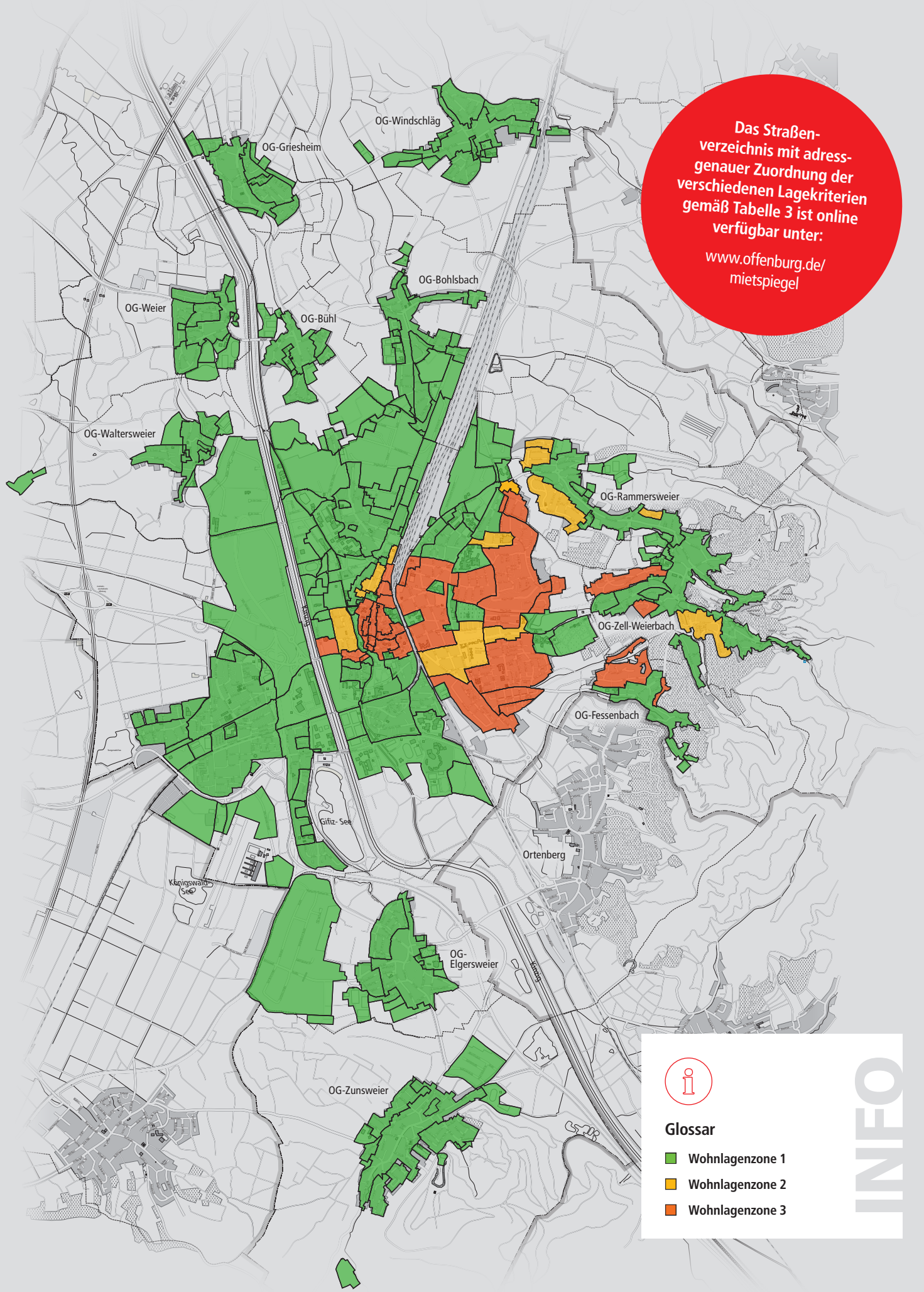
Tabelle 3: Zu- und Abschläge nach Wohnlage

in %

Prozentuale Zu-/Abschläge nach Lage der Wohnung	➤ Zuschlag ➤ Abschlag	Ihre Punkte
Stadtgebiet (siehe Straßenverzeichnis und Wohnlage-Karte auf S. 13)		
☐ Wohnlagenzone 1	→ 0	
☐ Wohnlagenzone 2	➤ +10	
☐ Wohnlagenzone 3	➤ +11	
Besondere Wohnlagekriterien (siehe Straßenverzeichnis)		
☐ Entfernung zur Innenstadt höchstens 500 Meter (fußläufig)	➤ +4	
☐ Höhe ü.NN mindestens 180 Meter	➤ +5	
☐ Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 55 dB (24 h Schnitt)	➤ -3	
Summe der Prozentpunkte		

Anwendung

1. Ermitteln Sie mit Hilfe des Straßenverzeichnisses, in welcher Wohnlagenzone die Wohnung liegt und ob weitere besondere Wohnlagekriterien zutreffen.
2. Tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die rechte Spalte ein und addieren Sie die Summen der Zu- und Abschläge.



Das Straßenverzeichnis mit adressgenauer Zuordnung der verschiedenen Lagekriterien gemäß Tabelle 3 ist online verfügbar unter:

www.offenburg.de/mietspiegel



Glossar

- Wohnlagenzone 1
- Wohnlagenzone 2
- Wohnlagenzone 3

INFO

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

4

2.4 Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Berechnungsschema:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs	Ergebnis
	aus Tabelle 1: Basis-Nettomiete aus Wohnfläche	Ergebnis A
A		=
	aus Tabelle 2 & 3: Punktschwere aus Tabelle 2 ± Punktschwere aus Tabelle 3	Ergebnis B
B		=
	Umrechnung der Punktdifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : Ergebnis A x Ergebnis B : 100	Ergebnis C
C		=
	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in Euro/m ² : Ergebnis A ± Ergebnis C	Ergebnis D
D		=
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in Euro: Ergebnis D x Wohnfläche	Ergebnis E
E		=

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 (Seite 9) aus und übertragen Sie diese in Zeile A.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktschwere aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 (Seite 11) und Tabelle 3 (Seite 12). Tragen Sie die Ergebnisse aus den Tabellen 2 und 3 in Zeile B ein und addieren Sie die Punktschweren. Das Ergebnis B kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Zeile C: Rechnen Sie die Punktdifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktdifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch negativ sein.
- Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
- Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

2.5 Mietpreisspannen

Bei dem ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung kann in Einzelfällen aufgrund von Besonderheiten, die nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind, innerhalb einer Spannbreite, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden, abweichen. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Offenburg auf 16 Prozent (%) für die obere Spannengrenze und auf -15 Prozent (%) für die untere Spannengrenze um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Berechnungsschema, 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 ihren Mietpreiseinfluss hin analysiert wurden.

Wohnwertmerkmale mit nachweisbarem signifikanten und sachlogisch sinnvollen Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1, 2 und 3 jeweils bereits mit einem Zu- oder Abschlag abgebildet und können nicht zur Begründung der Einordnung in der Spanne herangezogen werden.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber keinen sachlogisch sinnvollen Mietpreiseinfluss hatten, können nicht als Begründungsmittel herangezogen werden (s. Infokasten).



Diese Merkmale können bei einer Anwendung der Zweidrittel-Spanne nicht berücksichtigt werden:

- **Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung:** Anzahl der Geschosse, Einliegerwohnung, Anzahl Wohnungen
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:** Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m²), Trockenraum im Haus vorhanden, Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner, Verschattungssystem vorhanden (z. B. Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien) in mindestens der Hälfte der Räume, Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia, Wände im Spritzwasserbereich der Sanitäröbekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen, Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Vinylboden) im Badezimmer, Lüftungsanlage im Badezimmer (mindestens Abluft), mindestens zwei Waschbecken im Badezimmer, fest montierte Badmöblierung (z. B. Waschtisch)
- **Modernisierungen:** Kellerdecken-dämmung, Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke
- **Wohnlage:** Straßenlärm, Nähe zu Kitas oder Schulen, Spielplätzen, hausärztlicher Grundversorgung, Naherholungsgebieten, Supermärkten oder zu Grünflächen

Merkmale, die zwar erhoben wurden, aber etwa aufgrund einer zu geringen Fallzahl keine statistisch fundierte Aussage zur Mietpreisbildung erlauben, sind nicht im Mietspiegel ausgewiesen. Diese und weitere nicht ausgewiesene Merkmale können daher im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Die nachfolgende Liste dient als **Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung** und führt beispielhaft wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale auf, die ein Abweichen vom Mittelwert rechtfertigen können:

- **Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung:**
Maisonette, Penthouse, Erdgeschoss, Gartengeschoss, Kellerwohnung, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Dachgeschosswohnung
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:**
Garten (auch zur alleinigen Nutzung), kein Fußboden, Wohnung stufenfrei erreichbar, alle Türen mindestens 90 cm breit, Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume, mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, WC, Flur und Abstellräume), Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt, keine von Vermieter*in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter*in beschafft wurde), Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, z.B. Fernheizung) oder Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung), überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar, zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)
- **Modernisierungen:** Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung), Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
- **Wohnlage:** Nähe zu Bushaltestellen, Grünflächen oder zum Bahnhof

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Auskunft und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Offenburg
Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtentwicklung

 Hauptstraße 90
77652 Offenburg

 +49 (0)781 82-2272

 mietspiegel@offenburg.de

Den kostenlosen Mietspiegel-Rechner finden Sie online unter:
www.offenburg.de/mietspiegel

Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.

 Grabenallee 22
77652 Offenburg

 +49 (0)781 9708142

 mieterverein.offenburg@t-online.de

**Haus & Grund Offenburg, Haus- und
Grundeigentümerverschein Offenburg e. V.**

 Hildastraße 57
77652 Offenburg

 +49 (0)781 72055

 kontakt@hug-og.de