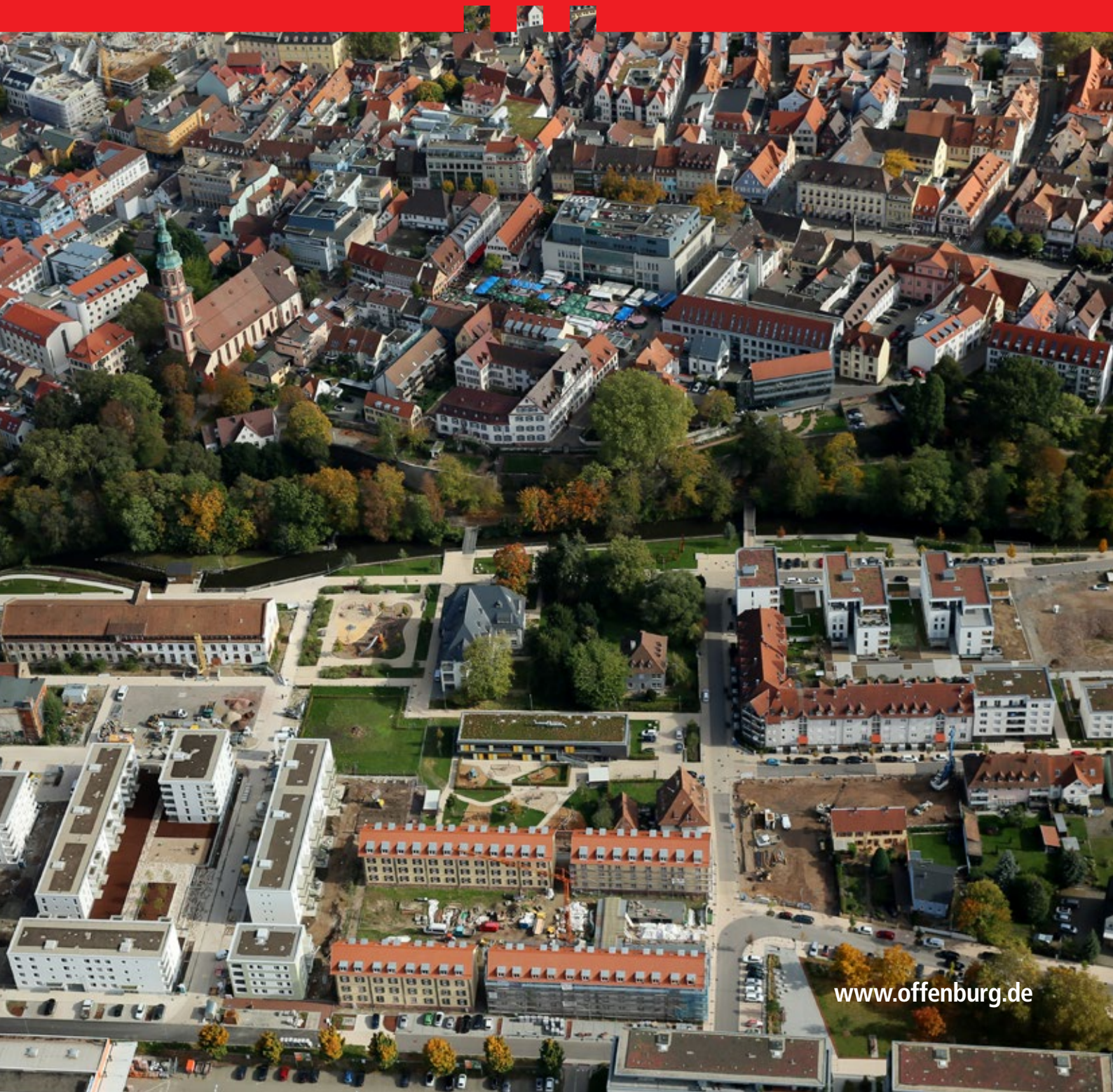


Qualifizierter Mietspiegel 2020 der Stadt Offenburg



Impressum

Herausgeber

Stadt Offenburg
Stabsstelle Stadtentwicklung
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

Layout

Grafikteam Werbeagentur GmbH
Scheerbünd 3
77654 Offenburg

Erstellung

EMA-Institut
für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Bildnachweise

Titelbild:

Marx Galleries, Ulrich Marx
Kittelgasse 22
77652 Offenburg

Seite 6/7:

Andreea Photographer
shutterstock

Druck

Franz Huber Druckerei + Verlag GmbH
Hauptstraße 128
77652 Offenburg

Schutzgebühr

7,50 €

Copyright beim Herausgeber:

© 2020 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? 4
- 1.2 Wie wurde der qualifizierte Mietspiegel erstellt? 4
- 1.3 Geltungsbereich 5
- 1.4 Mietpreisangaben 6

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- 2.1 Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete nach Wohnfläche 8
- 2.2 Schritt 2: Zu- und Abschläge nach Alter, Art,
Ausstattung und Beschaffenheit 9
- 2.3 Schritt 3: Zu- und Abschläge nach Lage der Wohnung 10
- 2.4 Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 12
- 2.5 Mietpreisspannen 14

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 ersten qualifizierten Mietspiegels für Offenburg, den wir Ihnen hiermit vorstellen können.

Mit dem Mietspiegel 2020 liegt 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 qualifizierte Mietspiegel ist ab dem 1. August 2020 und bis zum 31. Juli 2022 gültig. Als besonderen Service können Sie einen kostenfreien Online-Rechner nutzen, der – wie auch der Mietspiegel – auf der städtischen Homepage 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 Grundeigentümerverschein Offenburg e. V., der Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH, der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, der Offenburger Baugenossenschaft eG, der Sparkasse Offenburg/Ortenau, der Volksbank in der Ortenau eG sowie dem Landratsamt Ortenaukreis.

Offenburg, im Juli 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MS' or similar initials, written in a cursive style.

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 und 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 vier 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 Dezember 2019 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 EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

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 hier vorliegende Mietspiegel und seine Ergebnisse wurden am 27. Juli 2020 vom Gemeinderat als **qualifizierter** Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 1. August 2020 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2022.



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 in der Ortenau eG
- 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 gültig vom 1. August 2020 bis 31. Juli 2022.

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).

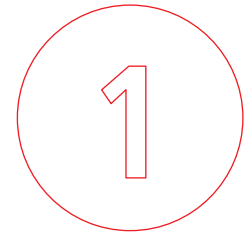
3

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



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.

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 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 30 | 9,37 | 55 | 7,24 |
| 31 | 9,17 | 56 | 7,21 |
| 32 | 9,00 | 57-58 | 7,18 |
| 33 | 8,83 | 59-60 | 7,15 |
| 34 | 8,68 | 61-63 | 7,11 |
| 35 | 8,54 | 64-66 | 7,09 |
| 36 | 8,42 | 67-69 | 7,07 |
| 37 | 8,30 | 70-76 | 7,06 |
| 38 | 8,19 | 77-80 | 7,07 |
| 39 | 8,09 | 81-83 | 7,08 |
| 40 | 8,00 | 84-86 | 7,09 |
| 41 | 7,92 | 87-89 | 7,11 |
| 42 | 7,84 | 90-92 | 7,12 |
| 43 | 7,77 | 93-95 | 7,14 |
| 44 | 7,70 | 96-100 | 7,16 |
| 45 | 7,64 | 101-105 | 7,17 |
| 46 | 7,58 | 106-115 | 7,18 |
| 47 | 7,53 | 116-120 | 7,17 |
| 48 | 7,48 | 121-130 | 7,13 |
| 49 | 7,44 | 131-140 | 7,02 |
| 50 | 7,40 | 141-145 | 6,91 |
| 51 | 7,36 | 146-150 | 6,82 |
| 52 | 7,32 | 151-155 | 6,71 |
| 53 | 7,29 | 156-160 | 6,59 |
| 54 | 7,26 | | |



In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete



Baualter

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse 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 Baualter zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

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 | | |
| <input type="checkbox"/> bis 1918 | ➤ -9 | |
| <input type="checkbox"/> 1919 bis 1948 | ➤ -18 | |
| <input type="checkbox"/> 1949 bis 1977 | ➤ -15 | |
| <input type="checkbox"/> 1978 bis 1983 | ➤ -7 | |
| <input type="checkbox"/> 1984 bis 1994 | ➤ -2 | |
| <input type="checkbox"/> 1995 bis 2005 | ➤ +5 | |
| <input type="checkbox"/> 2006 bis 2010 | ➤ +12 | |
| <input type="checkbox"/> 2011 bis 2016 | ➤ +17 | |
| <input type="checkbox"/> 2017 bis 2019 | ➤ +22 | |
| Besonderheiten bei der Art der Wohnung und des Gebäudes | | |
| <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus | ➤ +7 | |
| <input type="checkbox"/> Einliegerwohnung | ➤ +2 | |
| <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen pro Hauseingang | ➤ -2 | |
| <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnungen* | ➤ +20 | |
| Besonderheiten bei der Ausstattung des Wohnraums | | |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung erfolgt dezentral für die einzelnen Zimmer (Boiler) | ➤ -4 | |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung erfolgt zentral für die Wohnung <u>und</u> ist seit 2000 nicht modernisiert worden | ➤ -4 | |
| <input type="checkbox"/> Gehobene Sanitärausstattung (mind. drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: zweites WC in der Wohnung; Fenster im Bad; Fußbodenheizung; zweites Waschbecken im Bad; Badezimmerfläche mind. 12 m²) | ➤ +4 | |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt | ➤ +5 | |
| <input type="checkbox"/> Einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag) | ➤ -5 | |
| <input type="checkbox"/> Überwiegend Natursteinboden, Fliesen, Kacheln | ➤ +2 | |
| <input type="checkbox"/> Große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m² Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus) | ➤ +6 | |
| <input type="checkbox"/> Weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden | ➤ -2 | |
| <input type="checkbox"/> Einfachverglasung oder Fenster aus Holz, die nach 1999 nicht modernisiert wurden | ➤ -2 | |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschoss-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) | ➤ +2 | |
| <input type="checkbox"/> Elektro-/Nachtspeicheröfen | ➤ -2 | |
| <input type="checkbox"/> Der Mietvertrag in einem Mehrfamilienhaus umfasst auch die Nutzung einer (Tief-)Garage | ➤ +2 | |
| Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999 – gilt nur für Wohnungen mit Baujahr bis 2000 | | |
| <input type="checkbox"/> Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) | ➤ +10 | |
| <input type="checkbox"/> Teilsanierung (mind. 3 der nebenstehend aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2000 durchgeführt worden sein) | ➤ +4 | |
| Summe der Prozentpunkte | | |

*Merkmal wird aufgrund zu geringer Fallzahlen in der Stichprobe als nicht qualifiziert ausgewiesen.



Liste von Modernisierungsmaßnahmen, von denen mind. 3 vorliegen müssen:

- ➔ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert
- ➔ Fußböden überwiegend erneuert
- ➔ barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit)
- ➔ Innen- und Wohnungstüren erneuert
- ➔ Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
- ➔ Grundriss verbessert
- ➔ Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster oder mit Lärmschutzfenster
- ➔ Erneuerung des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)
- ➔ Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
- ➔ Dämmung der Außenwand
- ➔ Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke
- ➔ Nachrüstung mit Balkon oder mit Aufzug

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



Straßenverzeichnis

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

INFO

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 %

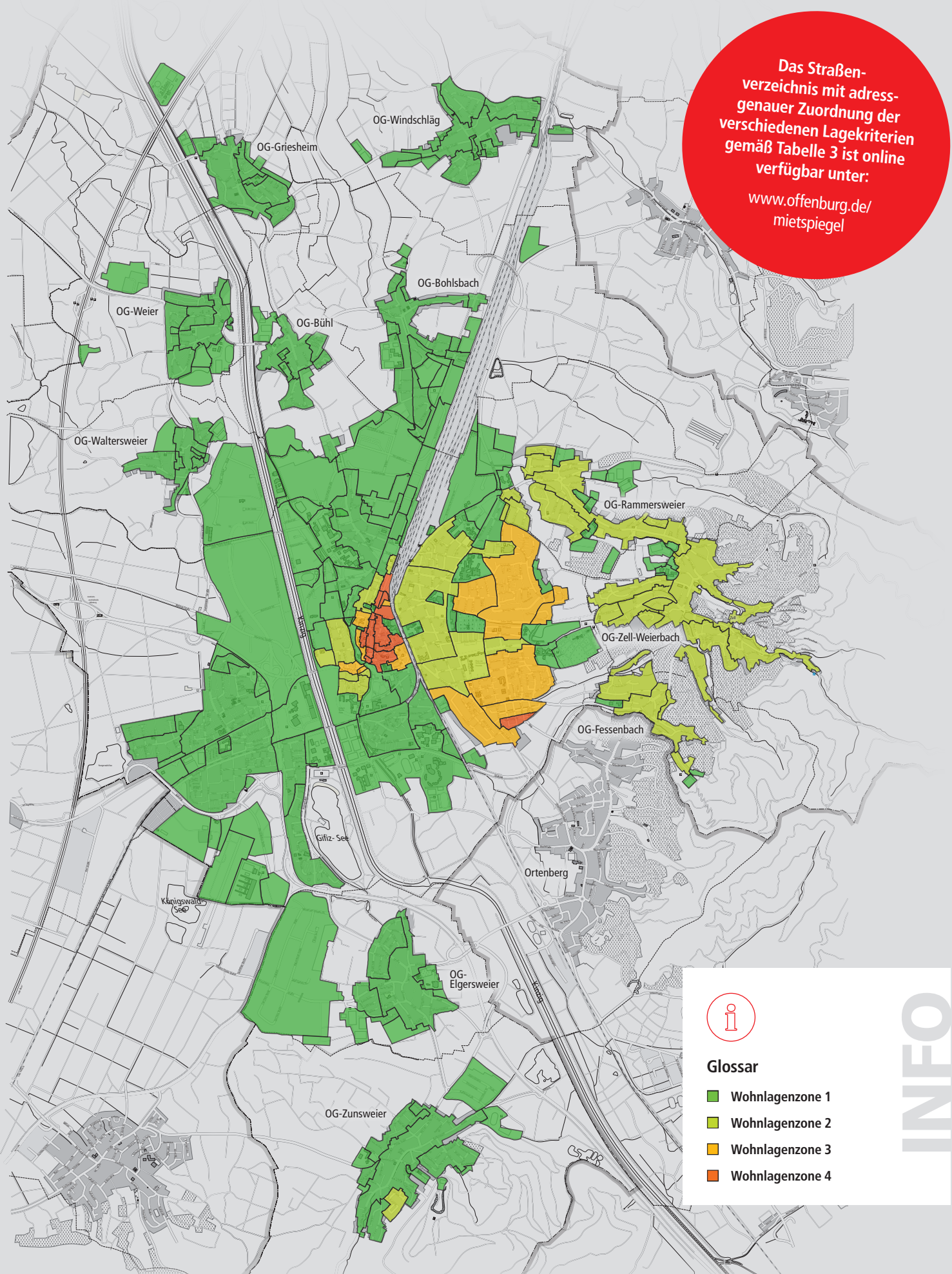
| Prozentuale Zu-/Abschläge nach Lage der Wohnung | ➤ Zuschlag ➤ Abschlag | Ihre Punkte |
|--|--------------------------|-------------|
| Stadtgebiet (siehe Straßenverzeichnis und Wohnlage-Karte auf Seite 13) | | |
| <input type="checkbox"/> Wohnlagenzone 1 | → 0 | |
| <input type="checkbox"/> Wohnlagenzone 2 | ➤ +6 | |
| <input type="checkbox"/> Wohnlagenzone 3 | ➤ +12 | |
| <input type="checkbox"/> Wohnlagenzone 4 | ➤ +16 | |
| Besondere Wohnlagekriterien (siehe Straßenverzeichnis) | | |
| <input type="checkbox"/> Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt beträgt weniger als 500 m | ➤ +3 | |
| <input type="checkbox"/> Distanz (Luftlinie) zum Rand des nächsten Gewerbe-/Industriegebiets beträgt weniger als 500 m | ➤ -3 | |
| <input type="checkbox"/> Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 60 dB (24 h Schnitt) | ➤ -4 | |
| 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

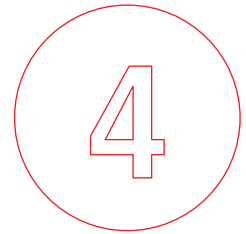


Glossar

- Wohnlagenzone 1
- Wohnlagenzone 2
- Wohnlagenzone 3
- Wohnlagenzone 4

INFO

2. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete



2.4 Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Berechnungsschema:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | Ergebnis |
|-------|--|------------|
| A | aus Tabelle 1: Basis-Nettomiete aus Wohnfläche | Ergebnis A |
| B | aus Tabelle 2 & 3: Punktsomme aus Tabelle 2 ± Punktsomme aus Tabelle 3 | Ergebnis B |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : Ergebnis A x Ergebnis B : 100 | Ergebnis C |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in Euro/m ² : Ergebnis A ± Ergebnis C | Ergebnis D |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in Euro: Ergebnis D x Wohnfläche | Ergebnis 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 Punktsomme 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 Punktsommen. Das 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. 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 im Schnitt auf ± 20 Prozent (%) 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 deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit nachweisbarem signifikanten Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1, 2 und 3 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber sich entweder als statistisch neutral herausstellten oder im Mittel keinen sachlogischen oder signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind der nebenstehenden Auflistung zu entnehmen.



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

- **Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung:** Reihenhaushälfte, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen pro Hauseingang, Maisonette-Wohnung.
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:** zentrale Heizungsversorgung, Heizung wird überwiegend betrieben mittels Gas/Öl, regenerative Energien, Nah-/Fernwärme, mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung, Laminatböden, Parkettböden, mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume), zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen), Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden, Erstinstallation überwiegend freiliegend über Putz, kein Breitbandanschluss vorhanden.
- **Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen:** Stellplatz in Carport oder reservierter Stellplatz im Freien, Garten, Spielplatz (für Kleinkinder), Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Aufzug, Gemeinschaftsraum.
- **Wohnlage:** Nähe zu Kitas oder Schulen, Spielplätzen, Haltestellen für öffentlichen Bahn-/Busverkehr, hausärztlicher Grundversorgung, Parks, Naherholungsgebieten, Nahversorgung.

Auskunft und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Offenburg
Stabsstelle 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

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

 Klosterstraße 2
77652 Offenburg

 +49 (0)781 72055