Mietspiegel Remseck 2022

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter A eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m²

Wohn-fläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016
25 – 29	10,87	10,56	10,76	11,19	11,68	12,29	12,75	13,30	13,91	14,81
30 – 34	9,90	9,63	9,81	10,21	10,65	11,21	11,66	12,12	12,72	13,51
35 – 39	9,23	8,96	9,14	9,52	9,92	10,48	10,90	11,35	11,89	12,61
40 – 44	8,79	8,54	8,71	9,07	9,45	9,94	10,32	10,76	11,27	12,01
45 – 49	8,46	8,21	8,39	8,73	9,10	9,57	9,93	10,37	10,85	11,55
50 – 54	8,12	7,88	8,05	8,38	8,73	9,19	9,55	9,96	10,42	11,12
55 – 59	7,93	7,69	7,84	8,17	8,51	8,97	9,31	9,72	10,17	10,86
60 – 69	7,74	7,50	7,65	7,97	8,32	8,76	9,10	9,51	9,94	10,62
70 – 80	7,47	7,26	7,40	7,72	8,04	8,48	8,83	9,23	9,67	10,35
80 – 89	7,49	7,28	7,42	7,74	8,07	8,51	8,84	9,26	9,70	10,38
90 – 119	7,56	7,32	7,46	7,77	8,12	8,55	8,91	9,31	9,76	10,44
120 – 149	7,56	7,34	7,48	7,80	8,14	8,58	8,93	9,34	9,79	10,49

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter B in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

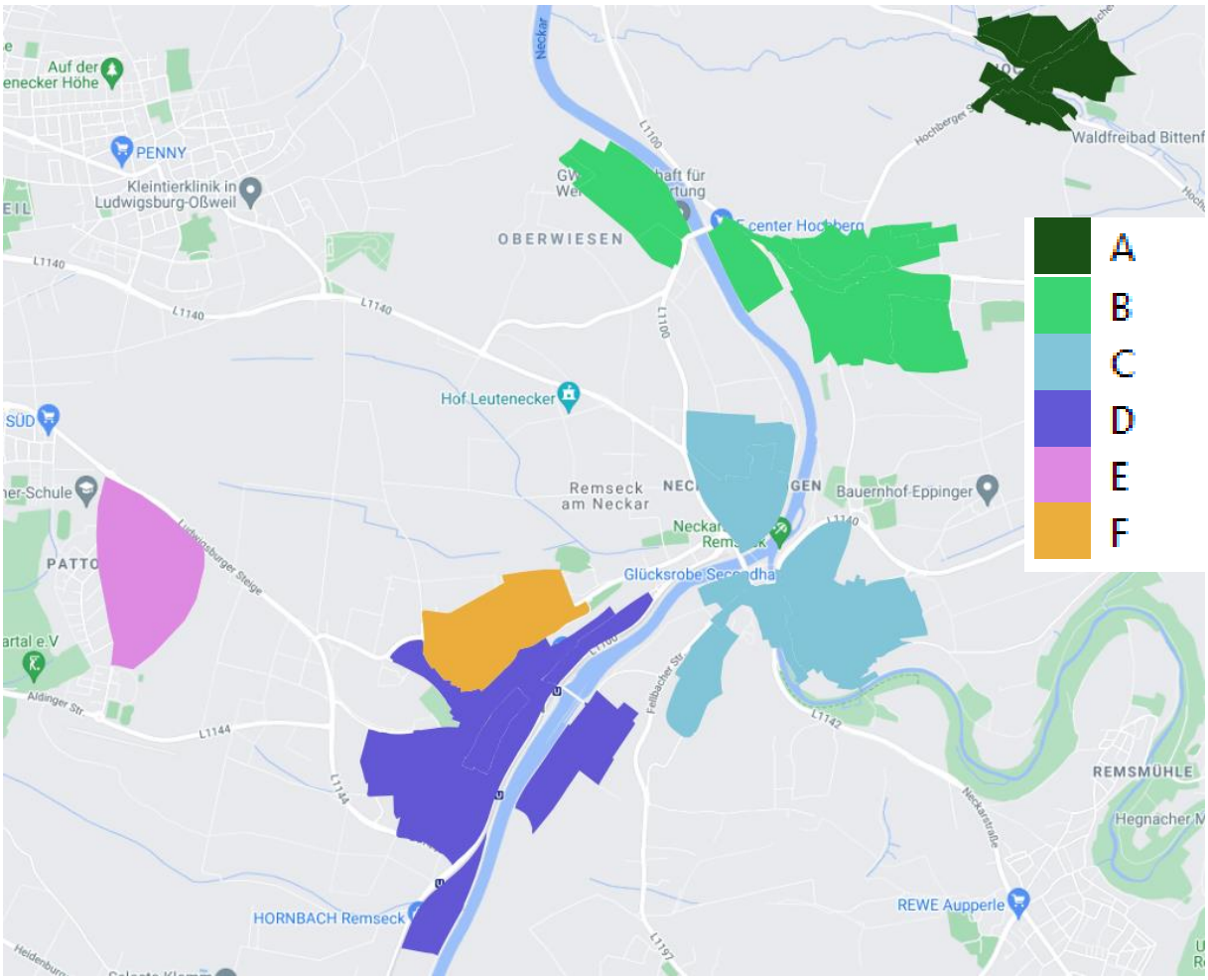
Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche" Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

Ausstattungsmerkmale	Punkte	Übertrag
Sanitärausstattung: kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	-7	
zweites Bad / Gästebad vorhanden	2	
einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator)	-2	
hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Geflieste Wände und Böden, Waschbecken, Dusche / Badewanne, gute Entlüftung (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage), plus mindestens 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/ Strukturheizkörper, vom Bad getrennte Toilette	4	
Bodenbelag:		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die vor 2009 verlegt wurden	-5	
überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Naturstein, Parkett)	2	
Heizung: keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	-7	
Fußbodenheizung	3	

Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	-6	
Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	-2	
Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen sichtbar auf Putz	-3	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	-3	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	-2	
überwiegend Einfachverglasung oder Verbundfenster (aufklappbare Doppelfenster)	-1	
die Wohnung weist einen nachteiligen Grundriss auf (z.B. nur durch andere Zimmer aber nicht den Flur erreichbare Wohnräume)	-1	
der Wohnung zugewiesene Garage/ zugewiesener Stellplatz	2	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	3	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	3	
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	4	
Modernisierungen		
Erneuerung des überwiegenden Teils der Fußböden 2009 oder später	1	
Erneuerung des überwiegenden Teils der Innentüren 2009 oder später	1	
zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	1	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert	1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand 1996 oder später	2	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke 1996 oder später	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke 1996 oder später	1	
Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) 2009 oder später ausgetauscht	1	
nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1996 oder später	1	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2009 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.)	1	
Gebiet / Wohnlage (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite [X] und das Straßenverzeichnis auf Seite [Y])		
die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)	-2	
die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrstraße (starke Verkehrsbelastung)	-6	
Zone A	0	
Zone B	6	
Zone C	8	
Zone D	13	
Zone E	14	
Zone F	17	
Zone X (Wohnung liegt außerhalb der Mietspiegelzonen, Mietspiegel ist nicht anwendbar)		
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)		

Zonierung (Arbeitskarte)



Rechenschema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:		m^2	
Baujahr der Wohnung:			
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.			
Basismiete gemäß der Tabelle 1:		€/ m^2	←A
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:		Punkte	←B
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:			←C
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:			
Berechnen Sie: A x C / 100		€/ m^2	←D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie: D x 0,89		€/ m^2	←E
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie: D x 1,11		€/ m^2	←F

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m^2 (netto, kalt):

E	D	F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:

Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze