

# Mietspiegel für Wohnungen, Gemeinde Offenau

Stand: 01.08.2020



Dieser Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Heilbronn wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, im Auftrag der Stadt Heilbronn erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Dieser Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn in seiner Sitzung am 22. Juni 2020 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2020.

Der Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Heilbronn zum Stichtag 01.04.2020 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge transparenter zu machen.

**Ein qualifizierter Mietspiegel kann grundsätzlich auch in benachbarten Städten und Gemeinden Anwendung finden, wenn die Mieten dort vergleichbar sind. Auf der Basis der Heilbronner Werte wurde ein Mietspiegel für Offenau abgeleitet, indem pauschal ein Abschlag von 10 % an den dort angegebenen Werten vorgenommen wurde, was erfahrungsgemäß den tatsächlichen Verhältnissen im Durchschnitt entspricht. Dabei ergeben sich folgende Werte:**

## Mietspiegel 2020 für die Gemeinde Offenau für nicht preisgebundene Wohnungen

Netto-Kaltmiete ohne Heiz- und Betriebskosten (in €/m<sup>2</sup>), jeweils Mittelwert (Median) und 2/3-Spanne

Baujahr		bis 45 m <sup>2</sup>	46-60 m <sup>2</sup>	61-75 m <sup>2</sup>	76-90 m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
vor 1960	Mittelwert	<b>6,52</b>	<b>6,70</b>	<b>6,38</b>	<b>6,49</b>	<b>6,16</b>
	Spanne	6,08 bis 7,83	5,72 bis 7,98	5,40 bis 7,52	5,47 bis 7,99	5,16 bis 8,11
1960-1977	Mittelwert	<b>8,35</b>	<b>7,10</b>	<b>6,64</b>	<b>6,91</b>	<b>6,24</b>
	Spanne	6,41 bis 10,42	6,06 bis 8,19	5,61 bis 8,08	5,79 bis 8,48	5,22 bis 7,50
1978-1994	Mittelwert	<b>8,55</b>	<b>7,26</b>	<b>6,98</b>	<b>6,74</b>	<b>6,40</b>
	Spanne	6,99 bis 11,03	6,52 bis 8,69	6,04 bis 7,91	5,93 bis 8,08	5,53 bis 7,51
1995-2001	Mittelwert	<b>8,09*</b>	<b>7,72</b>	<b>7,28</b>	<b>7,05</b>	<b>7,07</b>
	Spanne	7,53 bis 9,47	6,73 bis 9,18	6,68 bis 8,08	6,34 bis 8,48	6,14 bis 8,60
2002-2009	Mittelwert		<b>7,60*</b>	<b>8,10*</b>	<b>7,83</b>	<b>8,59</b>
	Spanne	bis	6,54 bis 9,09	6,87 bis 9,66	6,84 bis 9,09	6,71 bis 9,64
2010-2015	Mittelwert		<b>9,33*</b>	<b>9,25*</b>	<b>9,00</b>	<b>9,67</b>
	Spanne	bis	8,26 bis 11,37	8,46 bis 9,88	8,11 bis 11,14	8,66 bis 11,64
2016-2020	Mittelwert	<b>11,82*</b>	<b>11,30*</b>	<b>10,27*</b>	<b>10,26</b>	<b>10,04</b>
	Spanne	11,49 bis 12,94	9,46 bis 12,14	8,45 bis 12,29	8,70 bis 11,41	8,20 bis 11,71

\* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Diese Felder gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

### **Mietspiegeltabelle**

Die Mietspiegeltabelle unterteilt die Wohnungen in sieben Baujahresklassen und fünf Wohnungsgrößenklassen. In den Mietspiegelfeldern werden der Mittelwert (Median) und eine Spanne(2/3-Spanne) ausgewiesen.

Bei der Festsetzung von Mieten spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Mietspannen stellen die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Drittel der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar.

Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

### **Mietbegriff**

Bei den Mietwerten handelt es sich um die monatlichen **Nettokaltmieten** in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Das ist die Miete ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Zu den Betriebs- und sonstigen Nebenkosten gehören insbesondere:

- Heizungs-, Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserkosten
- Müllgebühren,
- öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- Kosten für die Gebäudeversicherung
- Aufzugskosten,
- Kosten für die Gartenpflege und Hausmeister
- laufende Kosten für Kabel-, Satelliten- und Gemeinschaftsantennenanschluss,
- Allgemeinstrom

### **Anwendungsbereich**

Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen ohne Preisbindung.

Er gilt **nicht** für:

- Mietpreisgebundene Wohnungen (geförderter Wohnraum)
- Einfamilienhäuser
- Wohnraum in einem Wohnheim (z. B. Studentenwohnheim, Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)
- Vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird
- Wohnungen für die aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird
- Wohnraum, der laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet wird
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnung ohne eigenen Eingang

Der Mietspiegel ist grundsätzlich auch nicht anwendbar für möblierte Wohnungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (für die leere Wohnung) kann hier nur dann ermittelt werden, wenn ein konkreter Möblierrungszuschlag bekannt ist oder dieser anhand von bekannten Angaben zu Kosten und Alter der Möbel berechnet werden kann.

Offenau, den 27.08.2020  
Bauamt Offenau