

Mietspiegel für Wohnungen, Gemeinde Offenau

Stand: 01.08.2014



Das Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn hat zum 1.8.2014 den neuen Mietspiegel herausgebracht. Mittels einer Indexfortschreibung wurden alle Werte um 2,5 % erhöht.

Dies ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Heilbronn gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen. Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die in der Tabelle dargestellten Mieten sind Richtwerte und keine amtlichen Festsetzungen.

Die Einstufung des Mietspiegels als „qualifiziert“ gilt für Wohnungen im Stadtgebiet Heilbronn. In benachbarten Städten und Gemeinden kann der Mietspiegel ebenfalls Anwendung finden, dann allerdings als „normaler“ Mietspiegel und nicht als „qualifizierter“.

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.

In der nachfolgenden Tabelle sind nur die Mittelwerte angegeben. Anhand dieser kann man sich grob orientieren:

Baujahr	bis 45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	5,44	5,27	5,17	5,09	5,04
1960-1977	6,85	5,52	5,39	5,49	5,34
1978-1994	7,54 ¹⁾	6,18	5,95	6,12	5,37
ab 1995	7,44 ²⁾	6,77	6,73	6,26	6,32

Bei den Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten in €/m² monatlich. Sie stellen nur das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung dar. Nicht in diesen Mieten enthalten sind die Betriebskosten.

Zu diesen gehören insbesondere:

- Heizungs-, Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserkosten
- Müllgebühren, Grundsteuer
- Kosten für die Gebäudeversicherung
- Aufzugskosten, Kosten für die Gartenpflege und Hausmeister
- Laufende Kosten für Kabel-, Satelliten- und Gemeinschaftsantennenanschluss
- Allgemeinstrom

Dieser Mietspiegel ist nicht anwendbar für:

- preisgebundene Mietwohnungen („Sozialwohnungen“)
- Einfamilienhäuser
- Wohnungen in einem Heim, einzelne Zimmer und Untermietverhältnisse
- Beherbergungsgewerbe
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind (z.B. Ferienwohnungen, Obdachlosenunterkünfte)
- Werks- und Dienstwohnungen

1) für Wohnungen bis 45 m² (Baujahr 78-94) liegen nicht genügend Angaben vor (= 10 Werte) um hier repräsentative Werte auszuweisen zu können.

2) für Wohnungen bis 45 m² (Baujahr ab 1995) liegen nicht genügend Angaben vor (= 5 Werte) um hier repräsentative Werte auszuweisen zu können.