

Mietspiegel für Wohnungen, Gemeinde Offenau

Stand: 01.08.2016



im Auftrag der Stadt Heilbronn hat die Firma Analyse & Konzepte aus Hamburg einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 den Mietspiegel 2016 anerkannt. Der Mietspiegel ist seit 01.08.2016 gültig.

Der Mietspiegel der Stadt Heilbronn ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ nach § 558d BGB. Er bildet die ortsübliche Vergleichsmiete für Mietwohnungen in Heilbronn ab. 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.

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:

Baujahr		bis 45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	Mittelwert	6,75	6,15	5,79	6,03	5,86
	Spanne	6,05 bis 11,00	5,19 bis 6,94	5,07 bis 6,71	5,49 bis 6,28	4,88 bis 7,43
1960-1977	Mittelwert	6,89	3,46 ¹⁾	5,86	5,82	5,58
	Spanne	6,30 bis 8,99	5,22 bis 7,32	5,21 bis 7,09	5,24 bis 6,41	4,32 bis 7,14
1978-1994	Mittelwert	²⁾	6,94	6,08	6,15	6,00
	Spanne		5,88 bis 7,82	5,41 bis 7,07	5,57 bis 6,85	5,43 bis 6,73
1995- 2007	Mittelwert	²⁾	7,04	6,89	6,80	7,04
	Spanne		6,29 bis 7,93	6,25 bis 7,92	6,17 bis 7,65	6,26 bis 7,83
ab 2008	Mittelwert	²⁾	7,26 ¹⁾	8,03	7,63	8,06
	Spanne		6,61 bis 7,98	7,16 bis 8,43	6,67 bis 9,00	7,03 bis 9,53

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, Werks- und Dienstwohnungen
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind (z.B. Ferienwohnungen, Obdachlosenunterkünfte)

1) Für Felder mit weniger als 11-19 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten.

2) Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.