

# Mietspiegel für Wohnungen, Gemeinde Offenau

Stand: 01.08.2018



Dieser Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Heilbronn wurde durch das Institut Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg, im Auftrag der Stadt Heilbronn erstellt.

Der Mietspiegel 2018 wurde gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland von April 2016 bis April 2018 fortgeschrieben. Dies ergab eine Erhöhung der Werte des Mietspiegels von 2016 um 3,55%.

Der Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Heilbronn am 01.04.2018 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Dieser Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn in seiner Sitzung am 25. Juli 2018 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt.

**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 <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>6,99</b>	<b>6,36</b>	<b>5,99</b>	<b>6,25</b> <sup>1)</sup>	<b>6,07</b>
	Spanne	6,26 bis 11,39	5,37 bis 7,18	5,25 bis 6,94	5,69 bis 6,51	5,05 bis 7,70
1960-1977	Mittelwert	<b>7,14</b>	<b>6,37</b> <sup>1)</sup>	<b>6,07</b>	<b>6,03</b>	<b>5,78</b>
	Spanne	6,53 bis 9,31	5,41 bis 7,58	5,40 bis 7,34	5,43 bis 6,63	4,47 bis 7,39
1978-1994	Mittelwert	<sup>2)</sup>	<b>7,18</b>	<b>6,30</b>	<b>6,36</b>	<b>6,22</b>
	Spanne		6,08 bis 8,10	5,60 bis 7,33	5,77 bis 7,09	5,62 bis 6,98
1995-2007	Mittelwert	<sup>2)</sup>	<b>7,28</b>	<b>7,13</b>	<b>7,04</b>	<b>7,29</b>
	Spanne		6,52 bis 8,21	6,47 bis 8,20	6,38 bis 7,92	6,48 bis 8,11
ab 2008	Mittelwert	<sup>2)</sup>	<b>7,52</b> <sup>1)</sup>	<b>8,32</b>	<b>7,90</b>	<b>8,34</b>
	Spanne		6,84 bis 8,26	7,41 bis 8,73	6,90 bis 9,32	7,28 bis 9,87

## Hinweis zu den Mittelwerten und Spannen:

Die Mietspiegeltabelle unterteilt die Wohnungen in 5 Baualtersklassen und 5 Wohnungsgrößen. Für 22 Mietspiegelfelder werden ein Mittelwert und eine Spanne (2/3-Spanne) ausgewiesen. Für 3 Mietspiegelfelder konnte keine hinreichende Anzahl von Mietwerten ermittelt werden, diese Felder bleiben daher leer. Bei der Festsetzung von Mieten spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

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.

**Weitere Hinweise:**

Bei den Mietwerten handelt es sich um die monatlichen Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. 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

In der überwiegenden Zahl der Mietverträge wird die Übernahme der Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen durch den Mieter vereinbart. In den Tabellenwerten sind solche Kosten als Bestandteil der Mieten deshalb nicht berücksichtigt.

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)

Offenau, den 27.08.2018

Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss