Qualifizierter Mietspiegel

für Heiligenberg 2026

gültig vom 01.08.2026 – 31.07.2028

herausgegeben von der Gemeinde Heiligenberg

EMA
Institut für Empirische Marktanalysen

1 Allgemeine Informationen 3
1.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026 3
1.2 Funktion des Mietspiegels 3
1.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels 3
1.4 Mietbegriff 4
1.5 Mieterhöhung nach dem Mietrecht 4
2 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 5
2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 5
2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau 6
2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10
2.4 Spannbreite 11
3 Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 12
4 Impressum 13

1 Allgemeine Informationen

1.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Kommunalverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für das Gemeindegebiet erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Februar 2024 bis März 2024 bei 3.357 mietspiegelrelevanten Haushalten in 23 Kommunen des Bodenseekreises eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Dazu wurden Mieterhaushalte zufällig ausgewählt und per Post anhand eines standardisierten Fragebogens schriftlich befragt, mit der Möglichkeit sich alternativ per Online-Erhebung im Internet zu beteiligen. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Für jede der beteiligten Kommunen wurde ein eigener Mietspiegel erstellt.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamt-deutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 23. Juni 2026 als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt. Er tritt am 1. August 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2028.

1.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer Gemeinde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *(= ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

1.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Selbstgenutztes Eigentum;
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);

- Preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind (z.B. Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (z.B. max. 3 Monate pro Mieter, z.B. Ferienwohnung);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Alten-, Pflegewohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen", soziale Wohngruppe);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet sind (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung);
- Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre).

1.4 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sein dürfen somit: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete nicht enthalten, ebenso nicht evtl. Anteile für Schönheitsreparaturen.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

1.5 Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, und
- Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB darf sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze außer Betracht. Für die Gemeinde Heiligenberg gilt nach der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025 Nr. 145), gültig vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2026, eine abgesenkte Kappungsgrenze („**Mietpreisbremse**"). Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent erhöhen, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und von Mietspiegeln.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß §558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, wird nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher frei vereinbart werden. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe dienen.

2 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr, den beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf den Mietpreis, bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m^2 und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für Standardwohnungen mit zentraler Beheizung/Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Wohnungs-/Gebäudeausstattung in nicht modernisierten Mehrfamilienhäusern in normaler Wohnlage.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. ein Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als ein Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie die abgelesenen Werte** in die Felder oben rechts der Tabelle 3 (Wohnfläche, Baujahr und Basisnettomiete in €/m²).

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Baujahr											
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2024
	Euro/m²											
25-<30	10,20	9,68	10,21	10,53	10,91	11,36	11,83	12,40	13,01	13,63	14,18	14,58
30-<35	9,28	8,81	9,29	9,57	9,92	10,33	10,76	11,28	11,83	12,40	12,88	13,26
35-<40	8,65	8,21	8,66	8,92	9,26	9,64	10,04	10,52	11,04	11,57	12,03	12,37
40-<45	8,22	7,81	8,23	8,48	8,81	9,16	9,54	10,00	10,49	11,00	11,43	11,77
45-<50	7,93	7,53	7,94	8,18	8,48	8,83	9,19	9,64	10,11	10,60	11,02	11,34
50-<55	7,47	7,33	7,73	7,96	8,27	8,60	8,95	9,39	9,85	10,32	10,73	11,04
55-<60	7,33	7,19	7,59	7,82	8,11	8,44	8,79	9,21	9,66	10,13	10,53	10,84
60-<65	7,24	7,11	7,49	7,72	8,00	8,34	8,68	9,10	9,55	10,01	10,40	10,70
65-<70	7,18	7,05	7,43	7,66	7,94	8,27	8,61	9,03	9,46	9,92	10,31	10,61
70-<80	7,14	7,00	7,39	7,61	7,89	8,21	8,56	8,96	9,41	9,86	10,25	10,55
80-<90	7,13	6,99	7,38	7,60	7,88	8,20	8,54	8,95	9,39	9,85	10,24	10,54
90-<100	7,15	7,01	7,40	7,62	7,91	8,23	8,57	8,98	9,42	9,88	10,27	10,57
100-<110	7,18	7,05	7,44	7,66	7,94	8,27	8,61	9,03	9,46	9,92	10,32	10,62
110-<120	7,22	7,09	7,47	7,70	7,98	8,31	8,65	9,07	9,52	9,97	10,37	10,67
120-<130	7,24	7,11	7,50	7,73	8,02	8,35	8,68	9,11	9,56	10,02	10,41	10,71
130-<140	7,26	7,13	7,51	7,74	8,04	8,36	8,70	9,13	9,57	10,04	10,43	10,74
140-<150	7,25	7,12	7,51	7,74	8,03	8,36	8,70	9,12	9,57	10,03	10,42	10,73
bis 160	7,23	7,10	7,48	7,71	7,99	8,33	8,66	9,09	9,53	10,00	10,38	10,68

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,33 Euro/m².

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an.

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Gebäudetyp, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt**.** Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung“, „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktsumme eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Wohnwertmerkmale		**Zu- / Abschlag**	
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		**Punktwert**	
1.1	Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. zwei Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	+1	
1.2	Kochnische (oft in Appartements) vorhanden	+1	
1.3	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+1	
1.4	Maisonettewohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. zwei Etagen, interne Treppe)	+1	
1.5	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+1	
1.6	Naturstein, Fliesen/Kacheln, Dielenholz oder Parkett/Kork in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+1	
1.7	Galerie-Wohnung	+1	
1.8	abschließbarer Müllraum	+1	
1.9	Aufzug in Gebäude mit weniger als fünf Volletagen vorhanden	+1	
1.10	Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden	+1	
1.11	keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefeuerung	- 3	
1.12	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 2	
1.13	überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 1	
1.14	überwiegend seit 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden	- 2	
1.15	kein Belag (Rohboden) vorhanden	- 2	
1.16	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 1	
1.17	weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1	
	Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		

weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme >= +5)	+ 12 %
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +4)	+ 9 %
gehobene Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +3)	+ 7 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +2)	+ 5 %
mittlere Wohnungsausstattung	(Punktsumme zwischen +1 und –1)	0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -2)	- 5 %
einfache Wohnungsausstattung	(Punktsumme = –3 oder –4)	- 8 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme <= –5)	- 12 %

Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp		
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)	+ 9 %

Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 [1]			
Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		**Punktwert**	
3.1	Dämmung der Außenwand [2]	+ 2	
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1	
3.3	Dämmung der Kellerdecke [3]	+ 1	
3.4	Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 2	
3.5	Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1	
3.6	Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1	
3.7	zeitgemäße Erneuerung der Gas-/Wasser-/Strominstallation	+ 1	
3.8	Erneuerung der Fußböden	+ 2	
3.9	Einbau von (Tritt-)Schallschutz	+ 1	
3.10	Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 2	
3.11	Herstellung von Barrierefreiheit	+ 1	
3.12	Grundrissverbesserung	+ 1	
3.13	Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	+ 1	
	Punktsumme Modernisierung:		
Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1995 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)			+ 12 %
Teilmodernisierung Kategorie IV		(Punktsumme >= +13)	+ 8 %
Teilmodernisierung Kategorie III		(Punktesumme zwischen +10 und +12)	+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II		(Punktesumme zwischen +5 und +9)	+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I		(Punktesumme zwischen +2 und +4)	+ 2 %

[1] Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2010 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (also keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2010 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau und sind wertmäßig schon in Tabelle 1 enthalten. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundliegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen auch schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

[2] Voraussetzung sind mind. 12 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <12 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

[3] Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

Kategorie 4) Wohnlage			
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		**Punktwert**	
4.1a	Entfernung zum Bodensee maximal 100 m Luftlinie, oder	+3	
4.1b	Entfernung zum Bodensee zwischen 100 und 200 m Luftlinie	+1	
4.2a	unverbauter, vollständiger Seeblick oder	+4	
4.2b	eingeschränkter Seeblick	+1	
4.3	freie Bergsicht	+1	
4.4	Die Wohnung liegt im Hochparterre	+1	
4.5	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Freizeiteinrichtung (z. B. Spielplatz, Schwimmbad, (Sportboot-)Hafenanlage oder Badestelle) beträgt maximal 300 m	+1	
4.6	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus (ein an ein Gebäude nach hinten anschließendem Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)	+1	
4.7	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	-1	
4.8	Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	-1	
4.9	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	-1	
4.10	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000m	-1	
4.11	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt mehr als 1.000 m oder bei der nächsten ÖPNV-Haltestelle beträgt die überwiegende Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr mehr als 60 min	-1	
	Punktsumme Wohnlage:		

Wohnlage A	(Punktsumme >= +6)	+ 18 %
Wohnlage B	(Punktsumme = +5)	+ 15 %
Wohnlage C	(Punktsumme = +4)	+ 12 %
Wohnlage D	(Punktsumme = +3)	+ 9 %
Wohnlage E	(Punktesumme zwischen 0 und +2)	0 %
Wohnlage F	(Punktsumme = -1)	- 3 %
Wohnlage G	(Punktsumme <= -2)	- 6 %

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1				**Wohnfläche:**				= **€/m²**
							Baujahr:	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)							**Punktsumme**	**Prozent**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung								
☐ 1.1	☐ 1.2	☐ 1.3	☐ 1.4	☐ 1.5	☐ 1.6	☐ 1.7		
☐ 1.8	☐ 1.9	☐ 1.10	☐ 1.11	☐ 1.12	☐ 1.13	☐ 1.14		
☐ 1.15	☐ 1.16	☐ 1.17						
Kategorie 2) Gebäudetyp								
☐ 2.1							⇨	
Kategorie 3) Modernisierung								
☐ 3.1	☐ 3.2	☐ 3.3	☐ 3.4	☐ 3.5	☐ 3.6			
☐ 3.7	☐ 3.8	☐ 3.9	☐ 3.10	☐ 3.11	☐ 3.12	☐ 3.13		
Kategorie 4) Wohnlage								
☐ 4.1a	☐ 4.1b	☐ 4.2a	☐ 4.2b	☐ 4.3	☐ 4.4	☐ 4.5		
☐ 4.6	☐ 4.7	☐ 4.8	☐ 4.9	☐ 4.10	☐ 4.11			
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:								%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:								€/m²
Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4								%
								€/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²								€/m²
Wohnfläche								m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat								**€**

2.4 Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z. T. stark differieren. Dies liegt u. a. am freien Wohnungsmarkt und an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf+ 22 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von Tabelle 3. Bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann insbesondere über Wohnwertmerkmale, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder über qualitative Merkmalsunterschiede hinsichtlich Art und Güte erfolgen.

Tabelle 4: abgefragte, jedoch nicht-signifikante Merkmale der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel

- freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reiheneckhaus, Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Heizmittel der Heizung: Elektrospeicher, Erdwärme, Pellets, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzel, Wärmepumpe
- Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage (Achtung: nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuelle bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw.
- keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 16 mb/sec) Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 45m^2)
- gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 100m^2)
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
- Fahrrad-Abstellmöglichkeit
- E-Ladestation für KFZ
- reservierter Garagenplatz (mit Heizung, Licht, Wasser)
- offener PKW-Stellplatz
- Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage

3 Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1				**Wohnfläche:**			82 m²	**= 7,88 €/m²**
						Baujahr:	1974	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)							**Punktsumme**	**Prozent**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung								
☐ 1.1	☐ 1.2	☐ 1.3	☐ 1.4	☐ 1.5	☐ 1.6	☐ 1.7	+1	0%
☒ 1.8	☐ 1.9	☐ 1.10	☐ 1.11	☐ 1.12	☐ 1.13	☐ 1.14		
☐ 1.15	☐ 1.16	☐ 1.17						
Kategorie 2) Gebäudetyp								
☐ 2.1							→	0%
Kategorie 3) Modernisierung								
☐ 3.1	☒ 3.2	☐ 3.3	☒ 3.4	☐ 3.5	☐ 3.6		+5	+ 4%
☐ 3.7	☐ 3.8	☐ 3.9	☒ 3.10	☐ 3.11	☐ 3.12	☐ 3.13		
Kategorie 4) Wohnlage								
☐ 4.1a	☐ 4.1b	☐ 4.2a	☒ 4.2b	☒ 4.3	☐ 4.4	☐ 4.5	+1	0%
☐ 4.6	☐ 4.7	☐ 4.8	☒ 4.9	☐ 4.10	☐ 4.11			
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:								+ 4%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:								7,88 €/m²
Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4								+ 4%
								0,32 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²								8,20 €/m²
Wohnfläche								82 m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat								**672,40 €**

Spannbreite: Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 672,40 € ± 22% befinden.

4 Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Heiligenberg
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

Tel: +49 7554 99 83 0
Fax: +49 7554 99 83 29
E-Mail: rathaus@heiligenberg.de
Internet: www.heiligenberg.de

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Internet: www.ema-institut.de

Copyright beim Herausgeber:

© 2026 Gemeinde Heiligenberg

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.