



Mietspiegel 2017

Informationen
des Baudezernates

Impressum

„Mietspiegel 2017“

Herausgeber:	Stadt Konstanz Baudezernat Amt für Liegenschaften und Geoinformation Untere Laube 24 78459 Konstanz
Datenerhebung und Auswertung:	EMA-Institut für empirische Marktanalysen Waltenhofen 2 93161 Sinzing
Satz/Layout:	Stadt Konstanz Personal- und Organisationsamt MediaPrint
Druck:	Bodensee Medienzentrum/Tettwang
Schutzgebühr:	3 €
Fertigstellung:	August 2017
Copyright beim Herausgeber:	© 2017 Stadt Konstanz

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



Gut beraten, sicher wohnen!

Mieter brauchen einen starken Partner, gerade in einer teuren Stadt wie Konstanz. Sie finden ihn im Deutschen Mieterbund Bodensee. Seit über 100 Jahren sind wir die soziale Stimme in unserer Stadt und bieten Mietern streitbaren Sachverstand. Wenn die Miete steigt, wenn Ihre Wohnung einen neuen Eigentümer bekommt, wenn die Nebenkosten explodieren oder wenn teure Modernisierungen anstehen, helfen wir.

Ihre Vorteile als Mitglied:



Kompetenzzentrum für Mieter: Unsere Beratungsstelle am Zähringerplatz 15.

Guter Rat vom Experten

Mietrecht ist etwas für Fachleute. Diese finden Sie bei uns. **Erfahren, kompetent, kostenlos.** Beratungstermine vereinbaren Sie online (www.mieterbund-bodensee.de) oder am Telefon (07531/25913).

Der richtige Ton

Bescheid wissen reicht oft nicht. Schreiben des Mieterbunds verleihen Ihren Interessen den erforderlichen Nachdruck.

Ihr Recht ist geschützt

Die im Beitrag enthaltene Mietrechtsschutz-Versicherung des Mieterbunds hilft, wenn sich ein Gang vor Gericht nicht vermeiden lässt.

Immer gut informiert

Was sich in Mietrecht und in der Politik für oder gegen Mieter tut, lesen Sie regelmäßig in der Mieterzeitung. Nur



wer informiert ist, kann seine Rechte durchsetzen und Vorteile nutzen.

Weitere Vorteile

Als Mitglied des Mieterbunds profitieren Sie von zahlreichen weiteren Vergünstigungen.

Diese Leistungen erhalten Sie für einen Mitgliedsbeitrag von 75 Euro pro Jahr. 7000 Mieter aus Konstanz und Umgebung nutzen bereits unseren Service. Wann kommen Sie zu uns?

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Zähringerplatz 15 | 78462 Konstanz |
Fon: 07531 25913 | Fax: 07531 15202
www.mieterbund-bodensee.de
info@mieterbund-bodensee.de
twitter.com/Mieter_Bodensee
facebook.com/MieterbundBodensee

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese ausklappbare Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite 11)	Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 12/13)	%	Feld B
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Nettomiete)	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Nettomiete)	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	

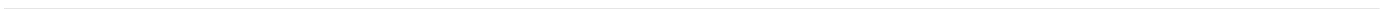
* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Tabelle 3a: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilklausivmieten

	nicht umgelegte Betriebskosten	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 20) falls zutreffend	Feld F	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Summe Feld F + E	Feld G	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Multiplikation von Feld G mit der Wohnfläche	Feld H	

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Allgemeine Mietspiegelinformationen	6
1 Angaben zur Mietspiegelerstellung	6
2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung	7
3 Zweck des Mietspiegels	8
4 Anwendungsbereich	8
5 Mietbegriff	9
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter	10
Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete	12
Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	19
Mietpreisspannen	20
Durchschnittliche Betriebskosten	20
Berechnungshilfen und Beratungsstellen	21
Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	21
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	24
Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten	25
Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung	27
Stadtteilkarte	29
Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	Umschlag



Vorwort

Liebe Konstanzerinnen, liebe Konstanzer,

die Bevölkerung unserer Stadt wächst stetig, Konstanz ist nach wie vor eine attraktive Stadt.

Die Themen Wohnraum und zulässige Miethöhe gewinnen weiter an Bedeutung.

Es ist deshalb unerlässlich, für die Zuziehenden, aber insbesondere auch für die angestammte Bevölkerung ausreichend Wohnraum zu schaffen. Als bestes Beispiel möchte ich hierbei das Handlungsprogramm Wohnen nennen, mit dem sich die Stadt zum Ziel gesetzt hat, preisgünstigen Wohnraum in der ganzen Stadt umzusetzen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine Orientierungshilfe über die ortsübliche Miete zu haben.

Hierzu wurde der Konstanzer Mietspiegel 2017 erstellt, der nun in bereits 8. Auflage vor Ihnen liegt.

Mieter und Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Konstanzer Mietspiegels 2017 zurückgreifen. Somit können sie schnell und verlässlich feststellen, ob die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete angemessen ist und auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Die Daten des Konstanzer Mietspiegels 2017 wurden im Frühjahr 2017 von der Stadt Konstanz in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen aktualisiert. Begleitet wurde die Erstellung und Aktualisierung des Mietspiegels von einem Arbeitskreis, in dem die Interessenverbände (Haus & Grund Konstanz und Mieterverein Bodensee e.V.), das Amtsgericht Konstanz und die Stadt Konstanz vertreten waren.

Mein Dank gilt insbesondere den fast 700 Mietern und auch den Vermietern, mit deren Hilfe der neue Mietspiegel 2017 erstellt werden konnte.

Der Konstanzer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, soweit die betreffende Wohnung dort eingeordnet werden kann. Damit trägt der Konstanzer Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Der Konstanzer Mietspiegel enthält über die Zahlen, Daten und Fakten hinaus umfangreiche Erläuterungen, welche die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Ich bin mir sicher, dass der neue Konstanzer Mietspiegel 2017 in bewährter Weise für die nächsten zwei Jahre wieder als Orientierungshilfe genutzt wird, zum sachgerechten Interessensausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Konstanz beiträgt und die Diskussionen über die angemessene Miethöhe versachlichen wird.

Eine erfolgreiche Anwendung des Konstanzer Mietspiegels 2017 wünscht Ihnen



Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Allgemeine Mietspiegelinformationen

1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Konstanz auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen in Konstanz nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen fortgeschrieben.

Dieser Mietspiegel basiert auf dem Mietspiegel 2015 und auf Daten, die im Zeitraum von Februar bis März 2017 bei 416 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelniveaueinpassung durch schriftliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt¹.

Der Mietspiegel 2017 wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten, die wissenschaftliche Bearbeitung und die Fortschreibung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels 2015 und die Fortschreibung sind in Arbeitsberichten dokumentiert.

An der Erarbeitung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz des Baudezernenten Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn ein Projekt begleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium

- Mieterverein Bodensee e. V.
- Haus & Grund Konstanz – Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e. V.
- Amtsgericht Konstanz
- Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation – Abt. Grundstückswertermittlung/Bodenordnung

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 13. Juli 2017 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d BGB anerkannt. Er gilt ab dem 01.08.2017 für den Zeitraum von 2 Jahren.

¹ Im Rahmen der Datenerhebung wurde nicht abgefragt, ob Regelungen zu Schönheitsreparaturen bestehen.

2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (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 üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % (Rechtsverordnung der Landesregierung vom 09. Juni 2015) erhöht hat. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen

begründet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und aktuell insbesondere der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württembergs zu beachten. Wird demnach ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt - wozu die Stadt Konstanz gemäß MietBjVO BW § 1 zählt - liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

3 Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht dar über die in Konstanz gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitig-

keiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 m² bis 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 6 Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
 - möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
 - Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
 - nicht abgeschlossene Wohnungen;
 - Untermietverhältnisse;
 - Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
 - Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.
-

5 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Damit die Werte des Mietspiegels auch für **Bruttomieten (= Inklusivmieten)** und **Teilinklusivmieten** bei fehlender individueller Angaben der Betriebskosten anwendbar sind, werden am Ende des Mietspiegels durchschnittliche Betriebskosten angegeben. Bei der Bruttomiete zahlt der Mieter ein Entgelt für die Überlassung der Wohnung inklusive aller Betriebskosten. Eine Abrechnung der Betriebskosten findet nicht statt. Bei der Teilinklusivmiete werden nur einzelne der in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskostenarten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/qm und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert.

Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in der Tabelle 2 berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche² in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist³.
3. Lesen Sie die für ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in Feld A von Tabelle 3 der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

² Bei der Berechnung der Wohnfläche gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

³ Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Modernisierungsmaßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zu-/Abschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/qm nach Wohnungsgröße und Baualter

Wohnfläche	Baualter													
	vor 1919	1919 - 1938	1939 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 - 1978	1979 - 1984	1985 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2013	2014 - 2017
qm	Euro/qm													
20	14,85	13,21	12,95	13,17	13,43	13,75	14,11	14,54	14,99	15,50	16,29	16,63	17,12	17,63
21	14,38	12,80	12,54	12,76	13,02	13,32	13,67	14,09	14,53	15,02	15,78	16,11	16,58	17,08
22	13,96	12,43	12,18	12,38	12,64	12,93	13,27	13,68	14,10	14,58	15,32	15,64	16,10	16,58
23	13,58	12,09	11,85	12,05	12,29	12,58	12,91	13,31	13,72	14,18	14,90	15,22	15,66	16,13
24	13,24	11,78	11,54	11,74	11,98	12,26	12,58	12,97	13,37	13,82	14,52	14,83	15,26	15,72
25	12,92	11,50	11,27	11,46	11,69	11,97	12,28	12,66	13,05	13,49	14,18	14,48	14,90	15,35
26	12,63	11,24	11,02	11,20	11,43	11,70	12,01	12,37	12,76	13,19	13,86	14,15	14,56	15,00
27	12,36	11,01	10,78	10,97	11,19	11,45	11,76	12,11	12,49	12,91	13,57	13,85	14,26	14,69
28	12,12	10,79	10,57	10,75	10,97	11,23	11,52	11,87	12,24	12,66	13,30	13,58	13,97	14,39
29	11,89	10,59	10,37	10,55	10,76	11,02	11,31	11,65	12,01	12,42	13,05	13,32	13,71	14,12
30	11,68	10,40	10,19	10,36	10,57	10,82	11,11	11,44	11,80	12,20	12,82	13,09	13,47	13,88
31	11,49	10,23	10,02	10,19	10,40	10,64	10,92	11,25	11,60	12,00	12,60	12,87	13,25	13,64
32	11,31	10,06	9,86	10,03	10,23	10,47	10,75	11,08	11,42	11,81	12,41	12,67	13,04	13,43
33	11,14	9,91	9,71	9,88	10,08	10,32	10,59	10,91	11,25	11,63	12,22	12,48	12,84	13,23
34	10,98	9,77	9,58	9,74	9,94	10,17	10,44	10,76	11,09	11,47	12,05	12,30	12,66	13,04
35	10,83	9,64	9,45	9,61	9,81	10,04	10,30	10,61	10,94	11,31	11,89	12,14	12,49	12,87
36	10,70	9,52	9,33	9,49	9,68	9,91	10,17	10,48	10,80	11,17	11,74	11,98	12,33	12,70
37	10,57	9,41	9,22	9,37	9,56	9,79	10,05	10,35	10,67	11,04	11,60	11,84	12,19	12,55
38	10,45	9,30	9,11	9,27	9,46	9,68	9,93	10,23	10,55	10,91	11,46	11,71	12,05	12,41
39	10,34	9,20	9,01	9,17	9,35	9,57	9,83	10,12	10,44	10,79	11,34	11,58	11,92	12,27
40	10,23	9,11	8,92	9,07	9,26	9,48	9,72	10,02	10,33	10,68	11,22	11,46	11,79	12,15
41	10,13	9,02	8,83	8,98	9,17	9,38	9,63	9,92	10,23	10,58	11,11	11,35	11,68	12,03
42	10,04	8,93	8,75	8,90	9,08	9,30	9,54	9,83	10,14	10,48	11,01	11,24	11,57	11,92
43	9,95	8,85	8,67	8,82	9,00	9,21	9,46	9,74	10,05	10,39	10,91	11,14	11,47	11,81
44	9,86	8,78	8,60	8,75	8,93	9,14	9,38	9,66	9,96	10,30	10,82	11,05	11,37	11,71
45	9,78	8,71	8,53	8,68	8,85	9,06	9,30	9,58	9,88	10,22	10,74	10,96	11,28	11,62
46	9,71	8,64	8,47	8,61	8,79	8,99	9,23	9,51	9,81	10,14	10,65	10,88	11,20	11,53
47	9,64	8,58	8,41	8,55	8,72	8,93	9,16	9,44	9,74	10,07	10,58	10,80	11,11	11,45
48	9,57	8,52	8,35	8,49	8,66	8,87	9,10	9,38	9,67	10,00	10,50	10,73	11,04	11,37
49	9,51	8,47	8,29	8,44	8,61	8,81	9,04	9,32	9,61	9,93	10,43	10,66	10,97	11,30
50	9,45	8,41	8,24	8,38	8,55	8,76	8,99	9,26	9,55	9,87	10,37	10,59	10,90	11,23
51	9,40	8,36	8,19	8,33	8,50	8,70	8,93	9,20	9,49	9,81	10,31	10,53	10,83	11,16
52	9,34	8,32	8,15	8,29	8,45	8,65	8,88	9,15	9,44	9,76	10,25	10,47	10,77	11,10
53	9,29	8,27	8,10	8,24	8,41	8,61	8,83	9,10	9,38	9,70	10,19	10,41	10,71	11,04
54	9,24	8,23	8,06	8,20	8,37	8,56	8,79	9,06	9,34	9,65	10,14	10,36	10,66	10,98
55	9,20	8,19	8,02	8,16	8,33	8,52	8,75	9,01	9,29	9,61	10,09	10,31	10,61	10,93
56	9,16	8,15	7,98	8,12	8,29	8,48	8,70	8,97	9,25	9,56	10,05	10,26	10,56	10,87
57	9,12	8,11	7,95	8,09	8,25	8,44	8,67	8,93	9,21	9,52	10,00	10,21	10,51	10,83
58	9,08	8,08	7,92	8,05	8,22	8,41	8,63	8,89	9,17	9,48	9,96	10,17	10,47	10,78
59	9,04	8,05	7,88	8,02	8,18	8,37	8,60	8,86	9,13	9,44	9,92	10,13	10,42	10,74
60-61	9,01	8,02	7,85	7,99	8,15	8,34	8,56	8,82	9,10	9,41	9,88	10,09	10,38	10,70
62-63	8,94	7,96	7,80	7,93	8,09	8,28	8,50	8,76	9,03	9,34	9,81	10,02	10,31	10,62
64-65	8,89	7,91	7,75	7,88	8,04	8,23	8,45	8,70	8,97	9,28	9,75	9,95	10,24	10,55
66-67	8,83	7,86	7,70	7,84	7,99	8,18	8,40	8,65	8,92	9,22	9,69	9,90	10,18	10,49
68-69	8,79	7,82	7,66	7,79	7,95	8,14	8,35	8,61	8,88	9,18	9,64	9,84	10,13	10,44
70-71	8,75	7,79	7,63	7,76	7,92	8,10	8,31	8,57	8,83	9,13	9,60	9,80	10,08	10,39
72-73	8,71	7,75	7,59	7,72	7,88	8,07	8,28	8,53	8,80	9,09	9,55	9,76	10,04	10,34
74-75	8,68	7,72	7,57	7,69	7,85	8,04	8,25	8,50	8,76	9,06	9,52	9,72	10,00	10,30
76-77	8,65	7,70	7,54	7,67	7,82	8,01	8,22	8,47	8,73	9,03	9,49	9,69	9,97	10,27
78-79	8,62	7,67	7,52	7,65	7,80	7,98	8,19	8,44	8,71	9,00	9,46	9,66	9,94	10,24
80-81	8,60	7,65	7,50	7,62	7,78	7,96	8,17	8,42	8,68	8,98	9,43	9,63	9,91	10,21
82-83	8,58	7,63	7,48	7,61	7,76	7,94	8,15	8,40	8,66	8,96	9,41	9,61	9,89	10,18
84-85	8,56	7,62	7,46	7,59	7,74	7,93	8,14	8,38	8,64	8,94	9,39	9,59	9,87	10,16
86-87	8,54	7,60	7,45	7,58	7,73	7,91	8,12	8,37	8,63	8,92	9,37	9,57	9,85	10,14
88-89	8,53	7,59	7,44	7,56	7,72	7,90	8,11	8,35	8,61	8,91	9,36	9,55	9,83	10,13
90-91	8,52	7,58	7,43	7,55	7,71	7,89	8,10	8,34	8,60	8,89	9,34	9,54	9,82	10,11
92-94	8,51	7,57	7,42	7,55	7,70	7,88	8,09	8,33	8,59	8,88	9,33	9,53	9,81	10,10
95-97	8,49	7,56	7,41	7,53	7,69	7,87	8,08	8,32	8,58	8,87	9,32	9,52	9,79	10,09
98-100	8,49	7,55	7,40	7,53	7,68	7,86	8,07	8,31	8,57	8,86	9,31	9,51	9,78	10,08
101-103	8,48	7,55	7,40	7,52	7,67	7,86	8,06	8,31	8,57	8,86	9,30	9,50	9,78	10,07
104-107	8,48	7,55	7,39	7,52	7,67	7,85	8,06	8,30	8,56	8,85	9,30	9,50	9,77	10,07
108-112	8,48	7,55	7,39	7,52	7,67	7,85	8,06	8,30	8,56	8,85	9,30	9,50	9,77	10,07
113-117	8,48	7,55	7,40	7,52	7,67	7,86	8,06	8,31	8,57	8,86	9,30	9,50	9,78	10,07
118-122	8,49	7,56	7,40	7,53	7,68	7,86	8,07	8,31	8,57	8,86	9,31	9,51	9,79	10,08
123-132	8,50	7,57	7,41	7,54	7,69	7,87	8,08	8,33	8,58	8,88	9,32	9,52	9,80	10,09
133-140	8,53	7,59	7,44	7,56	7,72	7,90	8,11	8,35	8,61	8,91	9,36	9,55	9,83	10,13

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Konstanz zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 9,38 Euro/m².

Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung sind für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Diese Wohnwertkriterien werden durch einzelne **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabelle können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind.

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird! Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Hinweis: Beachten Sie die Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2!

Anwendungsanleitung für die Tabellen 2:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabelle 2, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen im Anschluss der Tabelle! Die dort befindlichen Tabellen 2a bis 2d unterstützen die Einordnung in die einzelnen Merkmalskategorien I bis VI.
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „Übertrag“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie den Summenwert der Tabelle in das dafür vorgesehene **Feld B der Tabelle 3** in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einer Wohnung

		Zu-/Abschlag	Übertrag
I) Sanitärausstattung (siehe Tabelle 2a)		(nur eine Möglichkeit wählbar!)	
überdurchschnittliche Sanitärausstattung	(mind. 3 Punkte)	+ 4 %	
gehobene Sanitärausstattung	(+1 und +2 Punkte)	+ 2 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	(0 Punkte)	0 %	
einfache Sanitärausstattung	(-1 bis -2 Punkte)	- 2 %	
sehr einfache Sanitärausstattung		- 12 %	
II) sonstige Wohnungsausstattung/-beschaffenheit (siehe Tabelle 2b)		(nur eine Möglichkeit wählbar!)	
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(mind. +4 Punkte)	+ 9 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(+3 Punkte)	+ 6 %	
gehobene Wohnungsausstattung	(+2 Punkte)	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	(+1 + bis -1 Punkte)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	(-2 Punkte)	- 4 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung	(mind. -3 Punkte)	- 6 %	

III) besonders einflussreiche Einzelmerkmale		(mehrere Möglichkeiten wählbar!)	
Einbauküche vom Vermieter gestellt		+ 10 %	
Einzelöfen mit Kohle-, Gas-, Holz-/Ölbefuerung oder Elektrospeicheröfen oder keine vom Vermieter gestellte Heizung		- 10 %	
Passivhaus/Niedrigenergiehaus (mind. KfW-60-Haus)		+ 11 %	
IV) Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Verbesserungen eines Gebäudes mit Baujahr vor 1995 (siehe Tabelle 2c)		(nur eine Möglichkeit wählbar!)	
Vollsanierung (entspricht neuwertigem Zustand zum Sanierungszeitpunkt) (mind. 14 Punkte)		+ 8 %	
umfassende Modernisierungsmaßnahmen (10-13 Punkte)		+ 5 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (6-9 Punkte)		+ 3 %	
vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen (3-5 Punkte)		+ 1 %	
kaum Modernisierungsmaßnahmen (1-2 Punkte)		0 %	
keine Modernisierungsmaßnahmen (0 Punkte)		- 1 %	
V) Wohnlage je nach Zentrumsnähe und Stadtteil (siehe Stadtteilkarte)			
Entfernung vom Stadtzentrum (Marktstätte):	0 bis < 1 km	0 %	
	1 bis < 2 km	- 2 %	
	2 bis < 4 km	- 4 %	
	4 bis < 6 km	- 7 %	
	6 bis < 8 km	- 10 %	
	8 bis < 12 km	- 14 %	
	12 km und mehr	- 17 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Dingelsdorf, Egg, Königsbau1, Litzelstetten oder Petershausen-Ost1 (siehe Stadtteilkarte)		+ 11 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Allmannsdorf, Altstadt, Paradies, Staad, Wallhausen (siehe Stadtteilkarte)		+ 7 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Fürstenberg, Industriegebiet, Kö- nigsbau2, Petershausen West (siehe Stadtteilkarte)		+ 4 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Dettingen, Petershausen-Ost2, Wollmatingen (siehe Stadtteilkarte)		0 %	
VI) Kleinräumige Wohnlagesituation (siehe Tabelle 2d)			
beste Wohnlage (mindestens +5 Punkte)		+ 7 %	
gute Wohnlage (+3 bis +4 Punkte)		+ 4 %	
durchschnittliche Wohnlage (0 bis +2 Punkte)		0 %	
einfache Wohnlage (unter 0 Punkte)		- 4 %	
Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (zu übertragen in Tabelle 3, Feld B in der ausklappbaren Übersicht)			

I) Erläuterungen zur Sanitärausstattung:

Tabelle 2a: Kriterien zur Bewertung der Sanitärausstattung

Mietpreisrelevante Kriterien der Sanitärausstattung	Punktwert	Übertrag
Zuschlagskriterien		
sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden	+ 1	
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	+ 1	
zweites Badezimmer in der Wohnung vorhanden	+ 1	
zweites Waschbecken im Badezimmer vorhanden	+ 1	
zweite Toilette in der Wohnung vorhanden	+ 1	
Abschlagskriterien		
im Badezimmer weder Fenster noch Ventilator/Lüftung vorhanden	- 1	
Warmwasserversorgung der Wohnung nur durch Kleinboiler/Untertischgeräte	- 1	
Fußboden im Nassbereich nicht gefliest	- 1	
keine Wandkachelung im Nassbereich vorhanden	- 1	
Punktsumme Sanitärausstattung:		

Einordnung in die Sanitärausstattungskategorien von Tabelle 2:

Punktsumme: mind. +3:	=	überdurchschnittliche Sanitärausstattung
Punktsumme: +2 bis +1:	=	gehobene Sanitärausstattung
Punktsumme: 0:	=	durchschnittliche Sanitärausstattung
Punktsumme: -1 und weniger:	=	einfache Sanitärausstattung

Unabhängig von den Punktwerten ist die Sanitärausstattung **sehr einfach**, wenn entweder

- die Toilette oder das Badezimmer sich außerhalb der Wohnung befindet,
- keine Warmwasserversorgung in der Wohnung vorhanden ist, also weder Durchlauferhitzer oder einzelne Boiler oder Untertischgeräte noch eine zentrale Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt werden,
oder
- kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (eine Duschkabine, eine Badewanne oder ein Waschbecken in einem anderen Zimmer kann durchaus vorhanden sein).

II) Erläuterungen zur sonstigen Wohnungsausstattung/-beschaffenheit:

Tabelle 2b: Kriterien zur Bewertung der Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

Mietpreisrelevante Kriterien zu Wohnungsausstattung/Beschaffenheit	Punktwert	Übertrag
Zuschlagskriterien		
Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur zwei Wohnungen pro Haupteingang	+ 1	
Heizung mit Brennwertechnik (auch zur Stromerzeugung) vorhanden	+ 1	
Parkett-, Kork-, Naturstein-, Marmor- oder Vinylboden im überwiegenden Teil der Wohnung vorhanden	+ 1	
Wohnung mit Galerie (balkonartiger Vorbau in zweiter Etage)	+ 1	
Wohnung erstreckt sich über mindestens zwei Etagen (Maisonette-Wohnung)	+ 1	
geräumige Einbauschränke (außerhalb Küchenbereich) mit mind. 4 qm Seitenfläche vorhanden	+ 1	
Balkon/Loggia mit mind. 8 qm Grundfläche und hohem Nutzwert (geräumig, Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage) vorhanden	+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen vorhanden	+ 1	
nur für Hausbewohner zugänglicher Müllstandort	+ 1	
Garten mit ausschließlicher Nutzung durch eine oder mehrere Hausparteien	+ 1	
Abschlagskriterien		
seit 2002 nicht erneuerte PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 1	
keine Rollläden oder Fensterläden	- 1	
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung	- 1	
weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt	- 1	
die Wohnung besitzt keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdose bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum)	- 1	
weder eigener Keller- noch Speicheranteil im Gebäude vorhanden	- 1	
mind. ein Raum vorhanden, der nur über einen anderen Raum erreichbar ist (gefangener Raum)	- 1	
Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit mind. 13 Wohnungen pro Haupteingang	- 1	
Punktsumme Wohnungsausstattung/Beschaffenheit:		

Einordnung in die Wohnungsausstattungs-/beschaffenheitskategorien von Tabelle 2:

Punktsumme: mind. +4:	=	weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme: +3:	=	überdurchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme: +2:	=	gehobene Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme: +1 bis -1:	=	durchschnittliche Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme: -2:	=	einfache Wohnungsausstattung/Beschaffenheit
Punktsumme: -3 und weniger:	=	sehr einfache Wohnungsausstattung/Beschaffenheit

III) Erläuterungen zu den besonders einflussreichen Einzelmerkmalen:

Der Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte Einbauküche gilt nur, wenn ein Küchenraum vorhanden ist (nicht Kochnische!) und mindestens 4 der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Kücheneinbauschränke sind in ausreichender Zahl vorhanden,
- Herd vorhanden,
- Kühlschrank, Gefrierschrank oder Gefriertruhe vorhanden,
- Spüle vorhanden,
- Geschirrspülmaschine vorhanden,
- der Zustand der Einbauküche ist insgesamt gut.

Der Primärenergiebedarf gemäß EnEV 2004 darf bei einem **Passivhaus/Niedrigenergiehaus (mind. KfW-60-Haus)** maximal 60 kWh/m²a betragen.

IV) Erläuterungen zu den Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnischen Verbesserungen:

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung oder das Gebäude vor 1995 errichtet wurde und nach 1995 bzw. 2002 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2c: Kriterien zur Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnischen Verbesserungen (nur Gebäude mit Baujahr vor 1995)

Modernisierungsmaßnahmen (nach 1995 durchgeführt)		Punktwert	Übertrag
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung nach 2002		+ 1	
zeitgemäße Erneuerung aller Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsdurchschnitts nach 2002		+ 1	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne /Dusch-tasse, Waschbecken, Toilettenkopf) nach 2002		+ 1	
maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses nach 2002		+ 1	
Herstellung einer barrierefreien Wohnung (insb.: stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, mind. 80 cm breite Türen) nach 2002		+ 1	
Treppenhausmodernisierung incl. Erneuerung der Wohnungseingangstür nach 2002		+ 1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand ¹⁾	zwischen 1996 und 2002	+ 1	
	nach 2002	+ 2	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Ge-schossdecke ¹⁾	zwischen 1996 und 2002	+ 1	
	nach 2002	+ 2	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke nach 1994 ²⁾		+ 1	

Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	zwischen 1996 und 2002	+ 1	
	nach 2002	+ 2	
Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	zwischen 1996 und 2002	+ 1	
	nach 2002	+ 2	
sonstige Modernisierungsmaßnahme (z.B. Außenanlagen, Balkon, Innentüren) nach 2002		+ 1	
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Verbesserungen:			

¹ Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Dämmfläche.

² Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Kellerdämmfläche.

Einordnung in die Kategorien von Modernisierungsmaßnahmen der Tabelle 2:

Punktsumme: mind. +14:	=	Vollsanierung
Punktsumme: +10 bis +13:	=	umfassende Modernisierungsmaßnahmen
Punktsumme: +6 bis +9:	=	mehrere Modernisierungsmaßnahmen
Punktsumme: +3 bis +5:	=	vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen
Punktsumme: +1 bis +2:	=	kaum Modernisierungsmaßnahmen
Punktsumme: 0:	=	keine Modernisierungsmaßnahmen

V) Erläuterungen zu Zentrumsnähe und Stadtteilen:

Mit zunehmender **Entfernung zum Stadtzentrum** (siehe auch Stadtteilkarte mit Entfernungsangaben) werden die Mieten in Konstanz im Schnitt signifikant niedriger. Abschläge für die Entfernung zum Stadtzentrum (kürzester Fuß- bzw. Fahrweg) sind in jedem Fall zu berechnen. Für bestimmte Konstanzer **Stadtteile** kommen zum Ausgleich wieder Zuschläge zum Tragen.

VI) Erläuterungen zur kleinräumigen Wohnlage:

Tabelle 2d: Kriterien zur Bewertung der kleinräumigen Wohnlage

Mietpreisrelevante Kriterien zur kleinräumigen Wohnlage	Punktwert	Übertrag
Zuschlagskriterien		
die Haupträume liegen in Richtung einer leisen Anliegerstraße oder in Richtung eines Parks bzw. einer Grünanlage (mindestens Fußballfeldgröße)	+ 1	
der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Industrie- und sonstigen Geräuschen ist sehr niedrig	+ 1	
der Bodensee (nicht Seerhein!) ist aus den Hauptwohnräumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	+ 1	
die Entfernung zum Bodensee oder Seerhein beträgt höchstens 300 Meter Luftlinie	+ 1	
die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral hinsichtlich der Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen usw. (max. 300 Meter entfernt)	+ 1	
die Bebauung ist offen mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. ist geprägt durch viele Ein-/Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser (z.B. Musikerviertel)	+ 1	
es handelt sich um eine helle, sonnenseitig ausgerichtete Wohnung	+ 1	
Abschlagskriterien		
der Bodensee befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung	- 1	
der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Industrie- und sonstigen Geräuschen ist sehr hoch	- 1	
der Belästigungsgrad durch Gastronomie usw. ist sehr hoch	- 1	
der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen) ist hoch	- 1	
ein öffentliches Verkehrsmittel ist innerhalb von 15 Gehminuten (~ 1.000 Meter) nicht erreichbar	- 1	
die Haupträume sind schattseitig (insb. nach Norden) ausgerichtet	- 1	
die Wohnung grenzt direkt an gewerblich genutztes Gebiet (z.B. Industrie-/Gewerbebetriebe, Diskos)	- 1	
Punktsumme Wohnungsausstattung/Beschaffenheit:		

Einordnung in die kleinräumigen Wohnlagekategorien von Tabelle 2:

Punktsumme: mind. +5:	=	beste Wohnlage
Punktsumme: +3 bis +4:	=	gute Wohnlage
Punktsumme: 0 bis +2:	=	durchschnittliche Wohnlage
Punktsumme: unter 0:	=	einfache Wohnlage

Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 2 wird in Tabelle 3 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld C von Tabelle 3 die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/qm umgerechnet, indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld B) multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld D) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld C) gebildet wird.

Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld E), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld D) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 3 errechneten Miete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. **Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 3 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.** Ein Abweichen nach oben oder unten ist gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Hinweis: Die Betriebskostenarten „Kosten der Müllabfuhr“ und „Kosten der Straßenreinigung“ sind in Tabelle 4 nicht enthalten, da die Müllgebühren grundsätzlich an das kommunale Entsorgungsunternehmen zu zahlen sind und kommunale Straßenreinigungsgebühren in Konstanz nicht anfallen.

Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz 2015

Betriebskostenarten	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/qm	
Grundsteuer	0,21	
Wasser / Abwasser	0,36	
Heizung / Warmwasser (einschl. Wartung)	0,87	
Aufzug	0,15	
Hausreinigung	0,26	
Gartenpflege	0,14	
Hausbeleuchtung	0,05	
Schornsteinfeger	0,03	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,10	
Hausmeister / Hauswart	0,25	
Kabelfernsehen	0,11	
Gemeinschaftsantenne	0,09	
sonstige Betriebskosten	0,12	
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm pro Monat		

Quelle: ©EMA-Betriebskostenerhebung, Konstanz 2017

Durchschnittliche Betriebskosten

Tabelle 4 enthält informativ Durchschnittsangaben in Euro/qm für Betriebskosten, die nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten – Anhang 1) umgelegt werden können. Die Ergebnisse beruhen auf der Mietspiegelerhebung und einer gesonderten, umfangreichen Erhebung bei lokalen Wohnungsunternehmen zu Betriebskosten des Jahres 2015.

Anwendungsanleitung für Tabelle 4:

Hilfsweise können mangels fehlender individueller Angaben die durchschnittlichen Betriebskosten zur Umrechnung von einer Brutto- oder Teilklausivmieten auf die Nettomiete verwendet werden.

Bei den im Einzelfall zutreffenden Betriebskostenpositionen sind dann die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte Spalte zu übertragen und zu addieren.

Die Summe der Betriebskosten ist in Tabelle 3a, Feld F, der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre zu übertragen.

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Betriebskosten von Tabelle 4 ist zu beachten, dass die Höhe der eigenen Betriebskosten von verschiedenen Faktoren abhängt wie etwa dem individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten (z.B. die Kosten für Heizung, Wasserverbrauch), von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen wie Größe, Alter und Ausstattung, von der Anzahl der Bewohner und deren Verhaltensweisen, von der Grundstücksgröße und –art (z.B. die Kosten für Gartenpflege, Hausmeister) usw.

Berechnungshilfen und Beratungsstellen

Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Abschlag		Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 qm	7,91	84 qm	8,14
Baujahr (Tabelle 1)	1935		1974	
Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (Tabelle 2)	durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	gehobene Sanitärausstattung: Badewanne + Dusche vorhanden	+2 %
	gehobene Wohnungsausstattung: Parkettboden, selbst genutzter Garten	+4 %	einfache Wohnungsausstattung: alte PVC-Böden, keine Rollläden oder Fensterläden	-4 %
	umfassende Modernisierungsmaßnahmen,	+5 %	Elektrospeicheröfen,	-10 %
	2,8 km vom Zentrum entfernt,	-4 %	mehrere Modernisierungsmaßnahmen,	+3 %
	Stadtteil Allmannsdorf,	+7 %	4,7 km vom Zentrum entfernt,	-7 %
	gute Wohnlage (Räume in Richtung Park, Lärmpegel sehr niedrig, sehr helle Wohnung)	+4 %	Stadtteil Fürstenberg	+4 %
			einfache Wohnlage (an Hauptverkehrsstraße gelegen, Lärmpegel sehr laut)	-4 %
	Summe der Zu-/Abschläge	+ 16 %	Summe der Zu-/Abschläge	- 16 %

Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte für die beiden Beispiele:

Arbeitsschritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert? Übertrag aus Tabelle 1 (Seite ...) Übertrag aus Tabelle 2 (Seite ...)	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm		Feld A	7,91	Feld A	8,14
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage		+ 16 %	Feld B	- 16 %	Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	$(7,91 \times 0,16)$ = 1,27	Feld C	$(8,14 \times 0,16)$ = - 1,30
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	$(7,91 + 1,27)$ = 9,18	Feld D	$(8,14 - 1,30)$ = 6,84
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	$(9,18 \times 65 \text{ qm})$ = 597	Feld E	$(6,84 \times 84 \text{ qm})$ = 575

* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese ausklappbare Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite 11)	Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 12/13)	%	Feld B
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Nettomiete)	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Nettomiete)	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Tabelle 3a: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilklausivmieten

	nicht umgelegte Betriebskosten	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 20)	falls zutreffend	Feld F
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Summe Feld F + E		Feld G
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Brutto- oder Teilklausivmiete)	Multiplikation von Feld G mit der Wohnfläche		Feld H

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Tel: 07531 / 900-563
Fax: 07531 / 900-555

Mietspiegel im Internet:

Online-Mietspiegel mit Berechnungsprogramm unter
<http://www.konstanz.de/mietspiegel>

Information und Beratung für Mitglieder:

Mieterverein Bodensee e.V.
Zähringerplatz 15
78464 Konstanz
Tel.: 07531 / 25913
Fax: 07531 / 15202

Haus & Grund Konstanz
Hegastraße 11
78467 Konstanz
Tel.: 07531 / 62098
Fax: 07531 / 591929

Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten

Am 01.01.2004 ist die neue Betriebskostenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung**, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. **die Kosten der Entwässerung**, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kos-

- ten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. **die Kosten der Gartenpflege**, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. **die Kosten der Beleuchtung**, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. **die Kosten der Schornsteinreinigung**, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. **die Kosten für den Hauswart**, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch

Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

- b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten**, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Anwendung, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von
1. Zubehörräumen, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen.
 2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
 3. Geschäftsräumen.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen,
 4. freiliegende Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauern, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

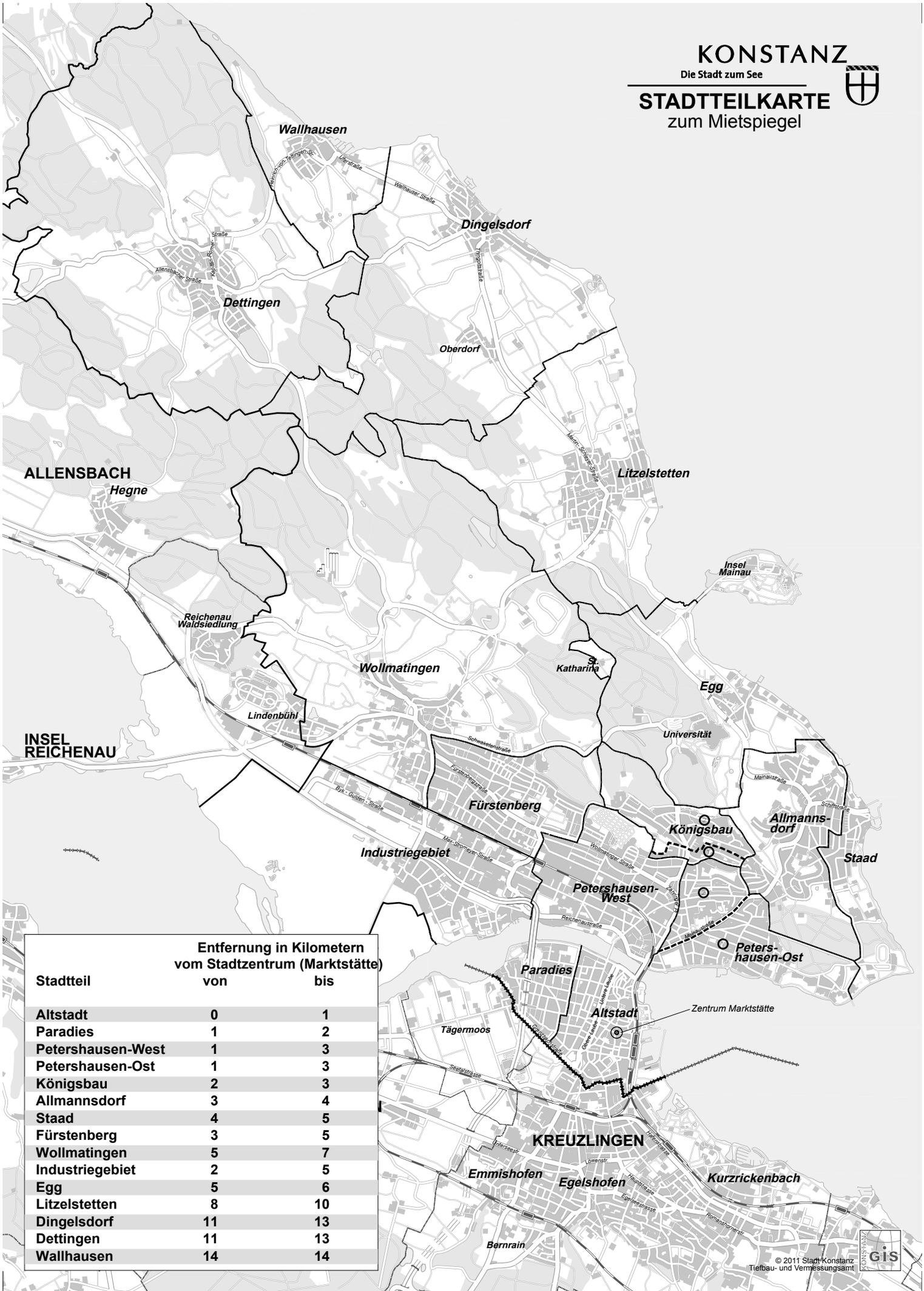
§ 4 Anrechnung von Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.





www.sparkasse-bodensee.de/vorteilswelt

Geld verdienen ist einfach.

Mit dem Bodensee-Giro und der S-Vorteilswelt.

Das Bodensee-Giro ist ein flexibles Girokonto mit attraktiven Zusatzleistungen Ihrer Wahl. Damit bekommen Sie beim Einkauf in über 200 regionalen Geschäften und in rund 600 Online-Shops sogar Geld zurück auf Ihr Konto!

Alle Infos und regionalen Partner finden Sie unter www.sparkasse-bodensee.de/vorteilswelt.

Wenn's um Geld geht



Sparkasse
Bodensee

**STADTWERKE
KONSTANZ**



KONSTANZ HEIZT EIN.

Mit unterschiedlichen Erdgasangeboten sorgen wir in Konstanzer Haushalten und Umgebung für Wärme und Gemütlichkeit – dazu zählt natürlich auch die regionale Badewanne. 365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag. Alles andere wäre ein Sprung ins kalte Wasser.

Mehr Konstanz im Leben. Ihre Stadtwerke.

