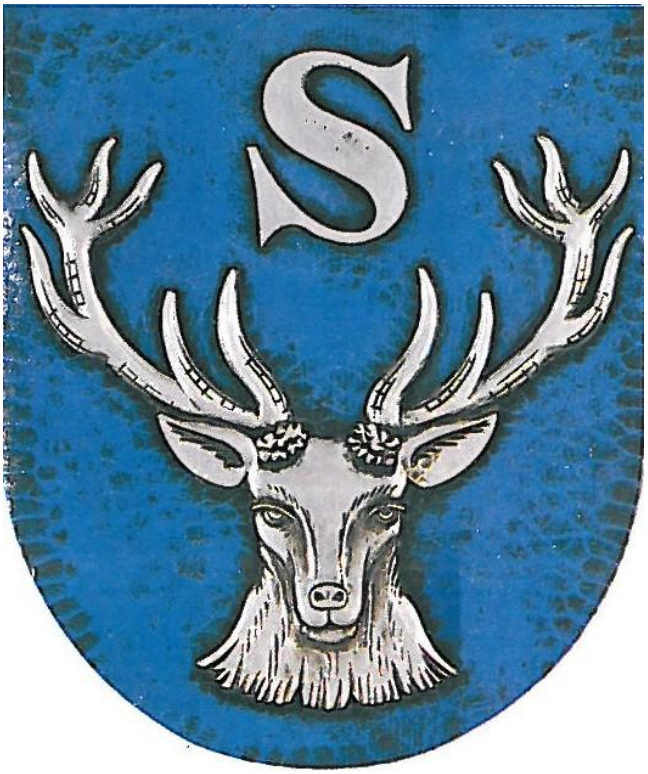
Qualifizierter Mietspiegel 2026 für die Gemeinde Schluchsee



Gültig für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.11.2026 – 31.10.2028

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

1	**Vorwort des Bürgermeisters**	**4**
2	**Allgemeine Informationen**	**5**
2.1	Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026	5
2.2	Funktion des Mietspiegels	6
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	7
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
3	**Anwendung des Mietspiegels**	**8**
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	8
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	8
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	**Anwendungsbeispiel**	**13**
5	**Information und Beratung**	**14**
6	**Impressum**	**15**

1 Vorwort des Bürgermeisters

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Nachfrage nach Wohnraum in Schluchsee bleibt weiterhin ein zentraler Aspekt. Umso wichtiger ist die fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten.

Aus diesem Grund wurde erstmalig im Jahr 2024 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, dessen Zielsetzung die transparente Gestaltung des Wohnungsmarkts der Gemeinde Schluchsee für Mieter und Vermieter war. Zusätzlich gibt er Ihnen allen mehr Orientierung bei der Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse, indem er Mietern eine Schutzfunktion vor ungerechtfertigten Mietzahlungen bietet und Vermietern eine Übersicht über die marktüblichen Mieten liefert.

Um die Qualifizierung unseres Mietspiegels aufrechtzuerhalten, ist es nötig, dass der Mietspiegel nach zwei Jahren auf der Basis von anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aktualisiert und an die aktuellen Marktbedingungen angepasst wird. Im Vergleich zum Jahr 2024 fiel die Wahl bei der Aktualisierung im Jahr 2026 auf eine Fortschreibung per Verbraucherpreisindex, was neben der Stichprobenbefragung ebenfalls eine rechtlich anerkannte Methode darstellt.

Vielen Dank an das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg, den Interessensvertretern auf Mieter- und Vermieterseite sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde Schluchsee, die in einer Arbeitsgruppe an der Erstellung dieses Mietspiegels mitgewirkt haben.

Ich wünsche allen Mieterinnen und Mietern, allen Vermieterinnen und Vermietern, eine weitere erfolgreiche Anwendung des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels für Schluchsee. Als besonderen Service stellen wir Ihnen hierfür weiterhin auf unserer Homepage www.gemeinde-schluchsee.de zusätzlich einen Online-Mietenberechner zur Verfügung, mit dem Sie schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen können.

Ihr

Jürgen Kaiser
Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Gemeinden Feldberg, Hinterzarten, Lenzkirch, Schluchsee und der Stadt St. Blasien auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 1.203 Antworten und 366 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum von März 2024 bis Juni 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich sowie online erhoben wurden.

An der Erstellung des Mietspiegels 2024 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

- Badischer Mieterring e.V.
- Haus & Grund Freiburg e.V.
- Mieterverein Regio Freiburg e.V.
- Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft eG
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Lenzkirch-Bonndorf e.V.

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

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindexes mit 4,97 % an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m^2 über alle in Schluchsee gesammelten Nettomieten pro m^2, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 8,29 Euro/m^2. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter am 28. Oktober 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. November 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Oktober 2028.

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.2 Funktion des Mietspiegels

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

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 m^2 und 140 m^2.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten),
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wird (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet sind (z.B. max. drei Monate, Ferienwohnung),
- Wohnungen, bei denen es sich um eine Wohngemeinschaft handelt.

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m^2).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

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

Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²
35-<40	9,09	60-<70	7,66	100-<110	6,92
40-<45	8,69	70-<80	7,40	110-<120	6,81
45-<50	8,38	80-<90	7,20	120-<130	6,72
50-<60	8,01	90-<100	7,04	130-<140	6,64

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale,

die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag" am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag".
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 1: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr				
bis 1918		7		
1919 bis 1948		6		
1949 bis 1974		3		
1975 bis 1984		1		
1985 bis 1995	1			
1996 bis 2005	3			
2006 bis 2013	5			
2014 bis 2017	7			
2018 bis 2022	11			
2023 bis 2024	14			
Modernisierungsmaßnahmen **Hinweis: Nicht gemeint** sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten; Modernisierung muss vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt sein				
Wohnung liegt in einem, seit 2010, **voll**sanierten Gebäude mit ursprünglichem Baujahr bis einschließlich 1990	14			
Wohnung liegt in einem, seit 2010, **teil**sanierten Gebäude mit ursprünglichem Baujahr bis einschließlich 1990. **Definition Teilsanierung:** Für eine Teilsanierung müssen mind. 4 der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein: ▪ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert ▪ Elektroinstallation erneuert ▪ Erneuerung der Heizung ▪ (z.B. Pellets, Wärmepumpe) ▪ Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar ▪ Wohnungsböden ganz erneuert ▪ Innen- und Wohnungseingangstüren erneuert ▪ Treppenhaus samt Hauseingangstür modernisiert	7			

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
▪ Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. 3-fach Isolierfenster) ▪ Dämmung Dach/oberste Decke ▪ Dämmung der ganzen Außenwand ▪ Dämmung Kellerdecke ▪ (Tritt-)Schallschutz eingebaut				
Wohnlage (bei Entfernungsangaben gilt die **Luftliniendistanz** von Adresse zu Adresse)				
Entfernung zum Stadt- bzw. Gemeindezentrum ist max. 500 m	4			
Entfernung zur nächsten öffentlichen Freizeiteinrichtung (z. B. Park, Grünanlage, Schwimmbad, Museum, Spielhalle, Strandbad, usw.) beträgt maximal 200 m	4			
Entfernung zu dem nächsten öffentlich zugänglichen Spielplatz beträgt mehr als 500 m		2		
Entfernung zu der nächsten Kita beträgt mehr als 1000 m		2		
Entfernung zu dem nächsten Supermarkt beträgt mehr als 1500 m		2		
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
Balkon oder Loggia, Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 3 m^2 Grundfläche	4			
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	4			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden (Erdgeschoss gilt als Etage)	4			
Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens oder eines Gartenanteils mit ein	4			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Gefriertruhe, Spülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	4			
Roll-/Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster)	4			
dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)		2		
dezentrale Warmwasserversorgung, d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler		2		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain (nicht gemeint sind Wohnungen in einem Hanggeschoss)		2		
überwiegend einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. Teppich-, PVC-, Dielenboden, Rohboden ohne Belag) vorhanden (nicht gemeint ist Vinyl-Design-Boden)		9		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

3.3 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 2: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=				Ergebnis B
			–		=				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x Ergebnis B						Ergebnis C
			x	:	100	=			
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)		Ergebnis A	±	Ergebnis C				Ergebnis D
				±		=			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x	Wohnfläche				Ergebnis E
				x		=			

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.gemeinde-schluchsee.de.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete***,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich im Schnitt auf ± 21 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Art der Fensterverglasung und der Roll-/Fensterläden
- barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche), *Schwellen bis 4 cm
- weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz…)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Roll-/Fensterläden an den Fenstern; keine Roll-/Fensterläden vorhanden
- Sanitärausstattung

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,20 Euro/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1980		1
	Modernisierungsmaßnahmen	Vollmodernisierung 2016	14	
	Wohnlage	Luftlinie zu der nächsten Kita beträgt mehr 2000 m		2
	Art und Ausstattung der Wohnung	Balkon mit mind. 3 m² Grundfläche	4	
		Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Gefriertruhe, Spülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	4	
		Eigener Garten	4	
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:	**26**	**3**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								7,20
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
		26	–	**3**	=			**23**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,20		x **23**	:	**100**	=	**1,66**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				7,20	±	**1,66**	=	**8,86**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				8,86	x	**84**	=	**744,24**

5 Information und Beratung

Gemeinde Schluchsee

Fischbacher Straße 7

79859 Schluchsee

Telefon: 07656/77-0

E-Mail: buergermeisteramt@schluchsee.de

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.gemeinde-schluchsee.de.

6 Impressum

Herausgeberin:

Gemeinde Schluchsee, Fischbacher Straße 7, 79859 Schluchsee

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Schluchsee. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.