

Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 2022 für den Bereich der Bodan-Werft in Kressbronn a. B.

Gutachtenbearbeitung:

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Sinzing, 02.11.2022

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: verwaltung@ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1	Auftragserteilung und zeitliche Abfolge	4
2	Berechnungsgrundlagen	5
3	Datengrundlage	6
4	Auszug aus dem Kressbronner Mietspiegel 2020	8
5	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel	11
6	Ermittlung der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete	13
7	Vergleich der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel	14
8	Ergebnis 2020	15
9	Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen	16
9.1	Das durchschnittliche Mietniveau der Kommune Kressbronn 2022	16
9.2	Das durchschnittliche Mietniveau der Wohnungen in der Bodan-Werft 2022	17
10	Vergleich der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel	19
11	Ergebnis 2022 Zusammenfassung	20

1 Auftragserteilung und zeitliche Abfolge

Ende Juni des Jahres 2020 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von der Gemeinde Kressbronn a. B. beauftragt, für einen Teil der Gemeinde eine gesonderte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durchzuführen. Bei dem betrachteten Gemeindegebiet handelt es sich um den Bereich der neu mit Wohnungen bebauten Bodan-Werft in der Bodanstraße.

Am 29.10.2020 konnte der Kommunalverwaltung das fertig gestellte Gutachten überreicht werden.

Am 03. Mai 2022 wurde das EMA-Institut von der Gemeindeverwaltung beauftragt, dieses Gutachten nach 2 Jahren fortzuschreiben. Anfang November 2022 konnte das fortgeschriebene Gutachten an die Verwaltung weitergeleitet werden.

2 Berechnungsgrundlagen

Grundlage der gesamten nachfolgenden Vergleichsanalyse bildet der Mietspiegel von Kressbronn a. B., der im August 2020 in Kraft getreten und veröffentlicht worden ist. Ein Mietspiegel gibt die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen im Allgemeinen in einer ganzen Kommune wieder, so auch in Kressbronn a. B.

Allerdings kann es in einer Kommune einzelne Teilbereiche geben, die aufgrund ihrer Eigenart von den allgemein in einem Mietspiegel ausgewiesenen Wohnungsbestand grundsätzlich abweichen und dadurch von dem Mietspiegel nicht realitätsnah abgedeckt werden. Dies wird für den Bereich der Bodan-Werft vermutet.

Um die über den Mietspiegel grundsätzlich für die gesamte Gemeinde ermittelten Ergebnisse für Wohnungen in der Bodan-Werft mit den tatsächlich dort vorherrschenden Mietpreisverhältnissen zu vergleichen, wurden die der Gemeindeverwaltung bekannten Mietpreise für die vermieteten Wohnungen im Hinblick auf die Mietspiegelwerte untersucht.

3 Datengrundlage

Für die Analyse wurden von der Gemeindeverwaltung folgende Gebäudebeschaffenhheits-, Ausstattungs- und Wohnlagemerkmale, die Bezug zum Mietspiegel haben, für den Bereich der Bodan-Werft geliefert, die bei allen Gebäuden gleich sind:

1) Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen:

- ausbaute Geschosse: 3-4
- Mehrfamilienhaus
- Grundheizung: Pellets
- Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung je Bauabschnitt
- Einbauküche: Wohnungen sind unmöbliert mit Einbauküche
- Eigenschaften der Fenster: 3-Scheiben-Wärme-/Schallschutzfensters
- Eigenschaften der Rollläden: teils elektronische Jalousien, teils elektrische Rollläden
- Balkon/Terrasse: Erdgeschoss Terrasse/Garten, Obergeschoss Balkon
- Parkplatz: Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage
- gemeinschaftliche Einrichtungen: Aufzug, Waschküche, Müllraum
- Gebäude-/Anlagenteile: Gebäude, Außenfassade, Treppenhaus/Keller, Außenanlagen in sehr gutem Zustand, da Neubau

2) Wohnlage:

- Anliegerstraße
- Wohnungen liegen höchstens 100 m zum Bodenseeufer entfernt
- freie Bergsicht
- teilweise unverbauter Bodenseeblick
- größere Grünflächen in max. 50 m Entfernung
- Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf: über 1.000 m
- Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf: 300-1.000 m
- Kindergarten und Grundschule: 300-1.000 m
- Grünanlage, Park, Wald: bis 300 m
- Sportboot-/Hafenanlage, Badestelle: bis 300 m
- nächster Bahnhof: 300-1.000 m
- nächste Bushaltestelle: bis 300 m
- Taktung ÖPVN-Haltestelle: bis 60 min
- Straßenlärm: durchschnittlich
- Fluglärm: sehr niedrig
- Industrielärm: sehr niedrig
- Sonstige Beeinträchtigungen: sehr niedrig

Folgende Basisangaben für die einzelnen Wohnungen liegen den Berechnungen zugrunde:

Tabelle A: Auflistung der einzelnen Wohnungen in der Bodan-Werft sowie deren Nettomieten und Wohnflächen

Nr.	Hausnummer Bodan-Werft	Nettomiete (€)	Wohnfläche m ²	Nettomiete (€/m ²)	Baujahr
1	1-15 EG	1200	61	19,67	Genehmigt 2014-2017
2	1-15 1. OG	1150	65	17,69	Genehmigt 2014-2017
3	1-15 3. OG	1200	65	18,46	Genehmigt 2014-2017
4	1-15 1. OG	1260	68	18,53	Genehmigt 2014-2017
5	1-15 1. OG	1080	68	15,88	Genehmigt 2014-2017
6	1-15 EG	1350	73	18,49	Genehmigt 2014-2017
7	1-15 2. OG	1370	74	18,51	Genehmigt 2014-2017
8	1-15 1. OG	1560	89	17,53	Genehmigt 2014-2017
9	1-15 1. OG	1650	89	18,54	Genehmigt 2014-2017
10	1-15 1. OG	1675	90	18,61	Genehmigt 2014-2017
11	1-15 1. OG	1650	94	17,55	Genehmigt 2014-2017
12	1-15 EG	1700	95	17,89	Genehmigt 2014-2017
13	1-15 EG	1720	98	17,55	Genehmigt 2014-2017
14	1-15 2. OG	1650	98	16,84	Genehmigt 2014-2017
15	1-15 EG	1680	100	16,80	Genehmigt 2014-2017
16	1-15 EG	1850	103	17,96	Genehmigt 2014-2017
17	1-15 EG	1850	109	16,97	Genehmigt 2014-2017
18	1-15 EG	2050	111	18,47	Genehmigt 2014-2017
19	1-15 EG	2250	117	19,23	Genehmigt 2014-2017
20	1-15 EG	2100	117	17,95	Genehmigt 2014-2017
21	1-15 1. OG	1950	122	15,98	Genehmigt 2014-2017
22	1-15 2. OG	1950	122	15,98	Genehmigt 2014-2017
23	1-15 1. OG	1950	126	15,48	Genehmigt 2014-2017
24	1-15 2. OG	1990	126	15,79	Genehmigt 2014-2017
25	1-15 1. OG	2350	127	18,50	Genehmigt 2014-2017
26	1-15 1. OG	2450	127	19,29	Genehmigt 2014-2017
27	1-15 EG	1850	128	14,45	Genehmigt 2014-2017
28	1-15 1. OG	2050	133	15,41	Genehmigt 2014-2017
29	1-15 2. OG	2300	133	17,29	Genehmigt 2014-2017
30	1-15 EG	2150	136	15,81	Genehmigt 2014-2017
31	1-15 EG	2750	148	18,58	Genehmigt 2014-2017
32	1-15 1. OG	2700	159	16,98	Genehmigt 2014-2017
33	1-15 2. OG	2800	161	17,39	Genehmigt 2014-2017

4 Auszug aus dem Kressbronner Mietspiegel 2020

Der Mietspiegel Kressbronn a. B. weist nachfolgende Berechnungstabellen 1-2 aus:

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

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2020
30 - 34	10,10	9,50	9,70	10,00	10,30	10,80	11,40	12,20	13,20	13,90
35 - 39	9,40	8,90	9,00	9,30	9,60	10,10	10,60	11,30	12,30	12,90
40 - 44	8,90	8,40	8,50	8,70	9,10	9,50	10,00	10,70	11,60	12,20
45 - 49	9,10	8,60	8,70	8,90	9,30	9,70	10,20	10,90	11,90	12,40
50 - 54	8,10	7,70	7,80	8,00	8,30	8,70	9,10	9,80	10,60	11,10
55 - 64	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
65 - 99	7,10	6,70	6,80	7,00	7,20	7,60	8,00	8,50	9,30	9,70
100 - 119	6,80	6,40	6,50	6,70	6,90	7,30	7,60	8,20	8,90	9,30
120 - 140	6,70	6,30	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,20

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 Ölbefuerung	- 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 2007 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden	- 1	
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)	+ 13 %
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)	- 13 %
Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp			
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)		+ 5 %
2.2	Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang		- 3 %
Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 2007 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 ²⁾			
Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		Punktwert	
3.1	Dämmung der Außenwand ³⁾	+ 2	
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1	
3.3	Dämmung der Kellerdecke ⁴⁾	+ 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 1980 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)			+ 12 %
Teilmodernisierung Kategorie IV		(Punktsumme >= +13)	+ 8 %
Teilmodernisierung Kategorie III		(Punktesumme zwischen +9 und +12)	+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II		(Punktesumme zwischen +5 und +9)	+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I		(Punktesumme zwischen +2 und +4)	+ 2 %

²⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2007 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 2007 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau und sind wertmäßig schon in Tabelle 1 enthalten. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundlegender 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 strengen gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

³⁾ 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.

⁴⁾ 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	Hauptwohnräume liegen in Richtung Anliegerstraße/Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen) oder Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)	+1
4.6	Die fußläufige Entfernung zum nächsten (Sportboot-)Hafenanlage oder Badestelle beträgt maximal 300 m	+1
4.7	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus (ein sich an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)	+1
4.8	Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist insgesamt sehr niedrig	+1
4.9	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	-1
4.10	Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	-1
4.11	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	-1
4.12	Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000 m	-1
4.13	Der Lärmpegel ist sehr hoch (Straßenverkehr und Industrie-/Fluglärm)	-1
4.14	Die fußläufige Entfernung 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:		
beste Wohnlage		(Punktsumme >= +6) + 12 %
sehr gute Wohnlage		(Punktsumme = +4 oder +5) + 8 %
gute Wohnlage		(Punktsumme = +2 oder +3) + 5 %
normale Wohnlage		(Punktsumme zwischen -1 und +1) 0 %
Wohnlage mit Nachteilen		(Punktsumme <= -2) - 4 %

5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

Bei der Anwendung des Mietspiegels auf die Wohnungen der Bodan-Werft wird von folgenden Fakten ausgegangen:

- 1) Bei der Anwendung der Tabelle 1 des Mietspiegels wird mangels genauerer Informationen zugunsten der einzelnen Wohnungen von einem Baujahr 2017 und später und somit von einer Einordnung in die neueste Baualtersklasse 2017-2020 ausgegangen.
- 2) Bei der Anwendung der Tabelle 2 Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung wird von folgender anrechenbarer Grundausstattung ausgegangen (siehe Kapitel 3 des Gutachtens):

Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		Punktwert	
1.3	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+1	
1.5	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+1	
1.6	Naturstein, Fliesen/Kacheln, Dielenholz oder Parkett/Kork in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+1	
1.8	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	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		= +6	
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme >= +5)	+ 13 %

Als Ergebnis wird die Wohnungsausstattung in den Wohnungen der Bodan-Werft in die Klasse „weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung“ mit einem Zuschlag in Höhe von 13 % auf die Basis-Nettomiete bewertet.

- 3) Bei der Anwendung der Tabelle 2 Kategorie 4) Wohnlage wird von folgenden anrechenbaren Wohnlagekriterien ausgegangen (siehe ebenfalls Kapitel 3 dieses Gutachtens):

Kategorie 4) Wohnlage			
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		Punktwert	
4.1a	Entfernung zum Bodensee maximal 100 m Luftlinie, oder	+3	
4.2a	unverbauter, vollständiger Seeblick	+4	
4.3	freie Bergsicht	+1	
4.5	Hauptwohnräume liegen in Richtung Anliegerstraße/Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen) oder Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)	+1	
4.6	Die fußläufige Entfernung zum nächsten (Sportboot-)Hafenanlage oder Badestelle beträgt maximal 300 m	+1	
4.12	Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000 m	-1	
Punktsumme Wohnlage:		= +9	
beste Wohnlage		(Punktsumme >= +6)	+ 12 %

Als Ergebnis wird die Wohnlage für die Wohnungen in der Bodan-Werft in die Klasse „beste Wohnlage“ mit einem Zuschlag in Höhe von 13 % auf die Basis-Nettomiete eingeordnet.

In der nachfolgenden Tabelle B werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für alle Wohnungen in der Bodan-Werft auf Basis der oben dargestellten Mietspiegelanwendung ermittelt: Dabei werden ausgehend von der jeweiligen Wohnungsgröße und dem Baualter 2017 und jünger die in Abschnitt 5 ermittelten Zuschläge für Wohnungs-/Gebäudeausstattung und Wohnlage (in der Summe 25 Prozent) hinzuaddiert.

6 Ermittlung der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete

Tabelle B: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV) für einzelne Wohnungen in der Bodan-Werft gemäß Mietspiegel

Nr.	Basis-Nettomiete lt. Tabelle 1	Zuschlag Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäude- ausstattung	Zuschlag Kate- gorie 4) Wohnlage	Summe der Zuschläge	Ortsübliche Ver- gleichsmiete gemäß Mietspiegel 2020
1	10,60	13%	12%	25%	13,25
2	9,70	13%	12%	25%	12,13
3	9,70	13%	12%	25%	12,13
4	9,70	13%	12%	25%	12,13
5	9,70	13%	12%	25%	12,13
6	9,70	13%	12%	25%	12,13
7	9,70	13%	12%	25%	12,13
8	9,70	13%	12%	25%	12,13
9	9,70	13%	12%	25%	12,13
10	9,70	13%	12%	25%	12,13
11	9,70	13%	12%	25%	12,13
12	9,70	13%	12%	25%	12,13
13	9,70	13%	12%	25%	12,13
14	9,70	13%	12%	25%	12,13
15	9,30	13%	12%	25%	11,63
16	9,30	13%	12%	25%	11,63
17	9,30	13%	12%	25%	11,63
18	9,30	13%	12%	25%	11,63
19	9,30	13%	12%	25%	11,63
20	9,30	13%	12%	25%	11,63
21	9,20	13%	12%	25%	11,50
22	9,20	13%	12%	25%	11,50
23	9,20	13%	12%	25%	11,50
24	9,20	13%	12%	25%	11,50
25	9,20	13%	12%	25%	11,50
26	9,20	13%	12%	25%	11,50
27	9,20	13%	12%	25%	11,50
28	9,20	13%	12%	25%	11,50
29	9,20	13%	12%	25%	11,50
30	9,20	13%	12%	25%	11,50
31	9,10	13%	12%	25%	11,38
32	9,10	13%	12%	25%	11,38
33	9,10	13%	12%	25%	11,38

7 Vergleich der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

In der nachfolgenden Tabelle C wird für alle Wohnungen in der Bodan-Werft die Differenz zwischen den ortsüblichen Vergleichsmieten auf Basis der oben dargestellten Mietspiegelanwendung und den tatsächlich vereinbarten Nettomieten ermittelt:

Tabelle B: Differenzermittlung zwischen ortsüblicher und tatsächlicher Nettomiete für die Wohnungen in der Bodan-Werft

Nr.	ortsübliche Vergleichsmiete (oüV) gemäß Mietspiegel 2020	tatsächliche Nettomiete (€/m ²)	Differenz oüV zu tatsächlicher Nettomiete (€/m ²)	Differenz oüV zu tatsächlicher Nettomiete (%)
1	13,25	19,67	6,42	48,5
2	12,13	17,69	5,57	45,9
3	12,13	18,46	6,34	52,3
4	12,13	18,53	6,40	52,8
5	12,13	15,88	3,76	31,0
6	12,13	18,49	6,37	52,5
7	12,13	18,51	6,39	52,7
8	12,13	17,53	5,40	44,6
9	12,13	18,54	6,41	52,9
10	12,13	18,61	6,49	53,5
11	12,13	17,55	5,43	44,8
12	12,13	17,89	5,77	47,6
13	12,13	17,55	5,43	44,8
14	12,13	16,84	4,71	38,9
15	11,63	16,80	5,18	44,5
16	11,63	17,96	6,34	54,5
17	11,63	16,97	5,35	46,0
18	11,63	18,47	6,84	58,9
19	11,63	19,23	7,61	65,4
20	11,63	17,95	6,32	54,4
21	11,50	15,98	4,48	39,0
22	11,50	15,98	4,48	39,0
23	11,50	15,48	3,98	34,6
24	11,50	15,79	4,29	37,3
25	11,50	18,50	7,00	60,9
26	11,50	19,29	7,79	67,8
27	11,50	14,45	2,95	25,7
28	11,50	15,41	3,91	34,0
29	11,50	17,29	5,79	50,4
30	11,50	15,81	4,31	37,5
31	11,38	18,58	7,21	63,4
32	11,38	16,98	5,61	49,3
33	11,38	17,39	6,02	52,9
Durchschnitt	11,81	17,46	5,65	47,8

8 Ergebnis 2020

Die Vergleichsberechnungen in Abschnitt 7 ergaben, dass die tatsächlichen Nettomieten der Wohnungen im Bereich der Bodan-Werft im Schnitt um **47,8 Prozent** über den durch den Mietspiegel ermittelten Vergleichswerten liegen.

Im Einzelfall überschreiten die tatsächlichen Nettomieten der untersuchten Wohnungen in der Bodan-Werft die ortsüblichen Vergleichsmieten, die über den Mietspiegel ermittelt werden, um **minimal 25,7 Prozent** (Wohnung Nr. 27) **bis maximal 67,8 Prozent** (Wohnung Nr. 26). Das bedeutet, dass die Mietpreise der in dem Bereich der Bodan-Werft situierten Wohnungen durchgängig deutlich über den gemäß Mietspiegel errechneten ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Letztere geben das aktuelle Mietniveau bei den Bestandsmieten in der ganzen Gemeinde zum Stand 2020 wieder, berechnet auf einer auswertbaren Basis von 224 erhobenen Mieten. In diese Datenbasis sind zufallsbedingt auch fünf erhobene Nettomieten aus der Bodan-Werft eingeflossen, welche sich aufgrund der geringen Anzahl nur unwesentlich auf das gesamte Mietspiegelniveau auswirkt. Ohne diese fünf Wohnungen wäre das durchschnittliche Mietniveau in Kressbronn a. B. um 2,1 Prozent niedriger.

Im Endeffekt ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Nettomieten in der Bodan-Werft im Schnitt um genau **49,9 Prozent** (= 47,8 Prozent + 2,1 Prozent) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete läge, sofern die Wohnungen der Bodan-Werft nicht in die Mietspiegelauswertung eingeflossen wären. Gerundet ist das ein Ergebnis, das genau **50 Prozent** über den sonstigen ortsüblichen Vergleichsmieten liegt.

9 Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen

Die Kommunen im Bodenseekreis haben ihre Mietspiegel 2020 per Index zum Jahr 2022 fortgeschrieben. Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2020 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung der Mietspiegel an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau jeder Kommune zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung der Mietspiegel per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2020 bis Februar 2022 verwendet. Der Monat Februar wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat in der ursprünglichen Datenerhebung als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Februar 2020, Wert: 105,6 und Februar 2022, Wert: 112,5¹). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,534 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 in dem Mietspiegel 2022 von Kressbronn zugrunde gelegt.

9.1 Das durchschnittliche Mietniveau der Kommune Kressbronn 2022

Für Kressbronn ergibt sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgendes Mietniveau, das sich auch in den Basismiettabellen des Mietspiegels wiederfindet:

¹) Quelle: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html

Tabelle 3A: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in Kressbronn 2022

Wohn fläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - 34	10,76	10,12	10,33	10,65	10,97	11,51	12,14	13,00	14,06	14,81
35 - 39	10,01	9,48	9,59	9,91	10,23	10,76	11,29	12,04	13,10	13,74
40 - 44	9,48	8,95	9,06	9,27	9,69	10,12	10,65	11,40	12,36	13,00
45 - 49	9,69	9,16	9,27	9,48	9,91	10,33	10,87	11,61	12,68	13,21
50 - 54	8,63	8,20	8,31	8,52	8,84	9,27	9,69	10,44	11,29	11,83
55 - 64	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
65 - 99	7,56	7,14	7,24	7,46	7,67	8,10	8,52	9,06	9,91	10,33
100 - 119	7,24	6,82	6,92	7,14	7,35	7,78	8,10	8,74	9,48	9,91
120 - 140	7,14	6,71	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,80

9.2 Das durchschnittliche Mietniveau der Wohnungen in der Bodan-Werft 2022

Mangels eigener neuer Mietangaben zu den Wohnungen in der Bodan-Werft wird die Hypothese unterstellt, dass die einzelnen Nettomieten in der Bodan-Werft im Schnitt ebenfalls um die Steigerungsrate von 6,534 Prozent gemäß dem Verbraucherpreisindex angestiegen sind. Bei neueren Wohnungen steigen bekanntlich die Mieten tendenziell sogar stärker als im Durchschnitt, weshalb diese Hypothese als untere Steigerungsgrenze betrachtet werden kann. Dies führt zu den in der nächsten Tabelle in Spalte 2 aufgezeigten Einzelwerten

Tabelle B: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (oüV) für einzelne Wohnungen in der Bodan-Werft gemäß Mietspiegel 2022

Nr.	Basis-Nettomiete lt. Tabelle 1 gemäß Mietspiegel 2022	Zuschlag Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Zuschlag Kategorie 4) Wohnlage	Summe der Zuschläge	Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2022
1	11,29	13%	12%	25%	14,12
2	10,33	13%	12%	25%	12,92
3	10,33	13%	12%	25%	12,92
4	10,33	13%	12%	25%	12,92
5	10,33	13%	12%	25%	12,92
6	10,33	13%	12%	25%	12,92
7	10,33	13%	12%	25%	12,92
8	10,33	13%	12%	25%	12,92
9	10,33	13%	12%	25%	12,92
10	10,33	13%	12%	25%	12,92

11	10,33	13%	12%	25%	12,92
12	10,33	13%	12%	25%	12,92
13	10,33	13%	12%	25%	12,92
14	10,33	13%	12%	25%	12,92
15	9,91	13%	12%	25%	12,38
16	9,91	13%	12%	25%	12,38
17	9,91	13%	12%	25%	12,38
18	9,91	13%	12%	25%	12,38
19	9,91	13%	12%	25%	12,38
20	9,91	13%	12%	25%	12,38
21	9,80	13%	12%	25%	12,25
22	9,80	13%	12%	25%	12,25
23	9,80	13%	12%	25%	12,25
24	9,80	13%	12%	25%	12,25
25	9,80	13%	12%	25%	12,25
26	9,80	13%	12%	25%	12,25
27	9,80	13%	12%	25%	12,25
28	9,80	13%	12%	25%	12,25
29	9,80	13%	12%	25%	12,25
30	9,80	13%	12%	25%	12,25
31	9,69	13%	12%	25%	12,12
32	9,69	13%	12%	25%	12,12
33	9,69	13%	12%	25%	12,12

10 Vergleich der durchschnittlichen tatsächlichen Nettomiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

In der nachfolgenden Tabelle C wird für alle Wohnungen in der Bodan-Werft die Differenz zwischen den ortsüblichen Vergleichsmieten auf Basis der oben dargestellten Mietspiegelanwendung und den tatsächlich vereinbarten Nettomieten ermittelt:

Tabelle D: Differenzermittlung zwischen ortsüblicher und tatsächlicher Nettomiete für die Wohnungen in der Bodan-Werft

Nr.	ortsübliche Vergleichsmiete (oüV) gemäß Mietspiegel 2022	tatsächliche Nettomiete (€/m ²) nach Indexanpassung	Differenz oüV zu tatsächlicher Nettomiete (€/m ²)	Differenz oüV zu tatsächlicher Nettomiete (%)
1	14,12	20,96	6,84	48,5
2	12,92	18,85	5,93	45,9
3	12,92	19,67	6,75	52,3
4	12,92	19,74	6,82	52,8
5	12,92	16,92	4,00	31,0
6	12,92	19,70	6,78	52,5
7	12,92	19,72	6,81	52,7
8	12,92	18,67	5,76	44,6
9	12,92	19,75	6,83	52,9
10	12,92	19,83	6,91	53,5
11	12,92	18,70	5,78	44,8
12	12,92	19,06	6,15	47,6
13	12,92	18,70	5,78	44,8
14	12,92	17,94	5,02	38,9
15	12,38	17,90	5,51	44,5
16	12,38	19,13	6,75	54,5
17	12,38	18,08	5,70	46,0
18	12,38	19,68	7,29	58,9
19	12,38	20,49	8,10	65,4
20	12,38	19,12	6,74	54,4
21	12,25	17,03	4,78	39,0
22	12,25	17,03	4,78	39,0
23	12,25	16,49	4,24	34,6
24	12,25	16,83	4,57	37,3
25	12,25	19,71	7,46	60,9
26	12,25	20,55	8,30	67,8
27	12,25	15,40	3,15	25,7
28	12,25	16,42	4,17	34,0
29	12,25	18,42	6,17	50,4
30	12,25	16,84	4,59	37,5
31	12,12	19,80	7,68	63,4
32	12,12	18,09	5,97	49,3
33	12,12	18,53	6,41	52,9
Durchschnitt	12,58	18,60	6,02	47,8

11 Ergebnis 2022 Zusammenfassung

Die Vergleichsberechnungen im Jahr 2020 ergaben, dass die tatsächlichen Nettomieten der Wohnungen im Bereich der Bodan-Werft im Schnitt um 47,8 Prozent über den durch den Mietspiegel ermittelten Vergleichswerten liegen.

In der Datenbasis zur Mietspiegelerstellung 2020 waren auch zufallsbedingt fünf erhobene Nettomieten aus der Bodan-Werft eingeflossen, welche sich aufgrund der geringen Anzahl nur unwesentlich auf das gesamte Mietspiegelniveau auswirkt. Ohne diese fünf Wohnungen wäre das durchschnittliche Mietniveau in Kressbronn a. B. um 2,1 Prozent niedriger.

Im Endeffekt ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Nettomieten in der Bodan-Werft im Schnitt um genau 49,9 Prozent (= 47,8 Prozent + 2,1 Prozent) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 202 lag, wenn die Wohnungen der Bodan-Werft nicht in die Mietspiegelauswertung eingeflossen wären. Gerundet ist das ein Ergebnis, das genau **50 Prozent** über den sonstigen ortsüblichen Vergleichsmieten liegt.

Nachdem davon auszugehen ist, dass die Nettomieten in der Bodan-Werft im Schnitt in den vergangenen zwei Jahren seit 2020 mindestens genauso stark angestiegen sind wie die durchschnittlichen Vergleichsmieten in Kressbronn a. B. gemäß Mietspiegel 2022 (bei neueren Wohnungen steigen die Mieten tendenziell sogar stärker als im Durchschnitt), liegen die Nettomieten in der Bodan-Werft im Jahr 2022 ebenfalls mindestens **49,9 %, gerundet 50 %**, über den sonstigen ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel 2022.