



FRIEDRICHSHAFEN

Seeblick mit Weitsicht

# Qualifizierter Mietspiegel 2018 für Friedrichshafen

## für nicht preisgebundenen Wohnraum

# Der Mietspiegel wurde mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen erstellt



Steffen Maier Immobilien  
Bismarckstraße 8  
88045 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 – 23570  
[info@immo-maier.de](mailto:info@immo-maier.de)  
[www.immo-maier.de](http://www.immo-maier.de)



IMMO-HYP GmbH  
Gottlieb-Daimler-Str. 2  
88214 Ravensburg  
[info@immo-hyp.de](mailto:info@immo-hyp.de)  
[www.immo-hyp.de](http://www.immo-hyp.de)



Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau  
Geschäftsstelle Ravensburg  
Friedrich-Schiller-Straße 22  
88214 Ravensburg  
Tel.: 0751 3697-0  
[bgsrv@siedlungswerk.de](mailto:bgsrv@siedlungswerk.de)  
[www.siedlungswerk.de](http://www.siedlungswerk.de)



Haus & Grund Friedrichshafen e.V.  
c/o RA Dr. Achim Brotzer  
Hochstraße 1  
88045 Friedrichshafen  
[www.hausundgrund-friedrichshafen.de](http://www.hausundgrund-friedrichshafen.de)



Katholische Gesamtkirchengemeinde  
Katharinenstraße 16  
88045 Friedrichshafen  
Tel.: 0 75 41 / 70 76 - 0  
Fax: 0 75 41 / 70 76 - 20  
[www.gkg-fn.de](http://www.gkg-fn.de)



Kreisbaugenossenschaft  
Bodenseekreis eG  
Scheffelstraße 52  
88045 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 – 3011-0  
Fax: 07541 – 3011-80  
[info@kreisbau-bodenseekreis.de](mailto:info@kreisbau-bodenseekreis.de)  
[www.kreisbau-bodenseekreis.de](http://www.kreisbau-bodenseekreis.de)



Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG  
Mönchstraße 32  
70191 Stuttgart  
Tel. 0711 25004-0  
[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)



Deutscher Mieterbund  
Mieterverein Oberschwaben e.V.  
Seestraße 15  
88214 Ravensburg  
Tel.: 0751 – 24541  
Fax.: 0751 – 17905  
[www.mietervereinoberschwaben.de](http://www.mietervereinoberschwaben.de)



Rehkugler Unternehmensgruppe  
Paulinenstr. 57  
88046 Friedrichshafen  
[www.rehkugler.de](http://www.rehkugler.de)  
[info@rehkugler.de](mailto:info@rehkugler.de)



**Andreas Brand**

**Oberbürgermeister**

Liebe Mitbürgerinnen,  
liebe Mitbürger,

mit dem Mietspiegel 2018 liegt nunmehr die Fortschreibung der im Jahr 2016 erhobenen Daten vor.

Friedrichshafen ist ein seit Jahren gefragter Wohnstandort. Ob dies aus privaten Gründen geschieht oder mit den guten Arbeitsmarktbedingungen zusammenhängt, die Nachfrage nach Wohnungen in Friedrichshafen ist ungebremst. Umso mehr soll der Mietspiegel all denen ein Höchstmaß an Transparenz und Rechtssicherheit bieten, die eine Wohnung suchen oder vermieten. Sei es im Gebiet der Neuvermietung oder bei der Frage, ob die zu zahlende Miete angemessen ist.

Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen hat für die am Mietspiegel beteiligten Gemeinden die Fortschreibung durchgeführt. Damit liegen für alle 20 Mietspiegel aktualisierte Daten vor und das Gemeinschaftsprojekt wird erfolgreich fortgeführt.

Der Verein Haus & Grund Friedrichshafen e. V., der Mietverein Oberschwaben e. V. und die Stadt Friedrichshafen haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Durch diese breite Anerkennung aller beteiligten Interessensvertreter wird der Stellenwert des Mietspiegels besonders hervorgehoben.

Auch der Mietspiegel 2018 wird mit dem bereits bewährten Onlinerechner auf der Homepage der Stadt Friedrichshafen unter [www.mietspiegel.friedrichshafen.de](http://www.mietspiegel.friedrichshafen.de) kostenlos zur Verfügung stehen. Dieser Service wurde in den vergangenen Jahren beständig in Anspruch genommen und zeigt den Gebrauchswert des Mietspiegels als Orientierungsmittel.

Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, wird die Stadt Friedrichshafen ihren Teil dazu beitragen. Gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften, den großen Arbeitgebern und allen anderen Akteuren stellen wir uns der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Brand". The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Andreas Brand  
Oberbürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT</b>	<b>5</b>
MIETSPIEGELERSTELLUNG	5
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	5
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	6
MIETBEGRIFF	7
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	7
MIETPREISÜBERHÖHUNG / MIETWUCHER	8
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE</b>	<b>9</b>
ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS	9
ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU	12
ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	23
SPANNBREITE	24
ZUSATZINFORMATION: ORTSÜBLICHE MIETPREISE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE	25
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL	26
BERECHNUNGSHILFE: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	27

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel von Friedrichshafen wurde im Auftrag der Stadtverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für den Bereich der Stadt Friedrichshafen erstellt. Die hier vorliegende Fortschreibung 2018 des Mietspiegels basiert auf Mietdaten, die von Januar bis März 2016 bei über 1100 mietspiegelrelevanten Haushalten in Friedrichshafen eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden zufällig ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels hat ein Projekt begleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium:

- der Verein Haus und Grund Friedrichshafen e.V.
- der Mieterverein Oberschwaben e.V.
- die Stadt Friedrichshafen, Amt für Vermessung und Liegenschaften - Abteilung Wohnungswesen
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Mietspiegel 2016 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet und 2018 mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gemäß § 558d (2) S.2 Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) fortgeschrieben. An der Mietspiegelerstellung haben sich gleichzeitig 19 weitere Kommunen aus dem Bodenseekreis beteiligt, für welche jeweils ein eigener Mietspiegel vorliegt:

Bermatingen – Deggenhausertal – Eriskirch – Frickingen – Hagnau – Immenstaad – Kressbronn – Langenargen – Markdorf – Meckenbeuren – Meersburg - Neukirch – Oberteuringen – Owingen – Salem – Stetten – Überlingen – Uhldingen-Mühlhofen - Tett nang
---

Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss der Stadt Friedrichshafen, des Vereins Haus und Grund Friedrichshafen e.V. und des Mietervereins Oberschwaben e.V. als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab August 2018.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

---

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

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

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- \* öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- \* Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird;
- \* 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:

- \* möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- \* Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- \* Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.



 **Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Eigentum.**  
**Der beste Grund für Ihre Mitgliedschaft!**

Erster Vorsitzender  
**Dr. Andreas Frey**  
Rechtsanwalt

Stellv. Vorsitzender  
und Geschäftsführer  
**Dr. Achim Brotzer**  
Rechtsanwalt

Mit aktuell 1.233 Vereinsmitgliedern sind wir die örtliche **Interessenorganisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer** in Friedrichshafen. Als Mitglied in unserem Ortsverein stärken Sie diese Interessenvertretung.

Ob Sie **Eigentümer** eines Hauses oder einer Wohnung sind, ob Sie Ihr Haus oder eine Wohnung **vermieten** oder sich mit der **Immobilienverwaltung** befassen: **Wir helfen Ihnen und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.** Erfahren Sie mehr unter:

**[www.hausundgrund-friedrichshafen.de](http://www.hausundgrund-friedrichshafen.de)**

Haus & Grund Friedrichshafen e.V. | c/o RA Dr. Achim Brotzer, van Bruggen, Allgaier | Hochstraße 1 | 88045 Friedrichshafen  
Telefon: +49 (0) 0 75 41 / 28 96 70 | Telefax: +49 (0) 0 75 41 / 28 96 79 | E-Mail: pilgrim@kanzlei-fn.de

## Mietbegriff

---

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

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

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

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

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

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, 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 20 % erhöht hat (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt). Die Stadt Friedrichshafen wurde in die Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg gemäß § 558 (3) BGB aufgenommen (GBl. vom 19. Juni 2015). Somit verringert sich der Prozentsatz auf **15 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren**.

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

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß §558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, wird nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

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 der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Mit Wirkung vom 01.10.2015 hat die Landesregierung Baden-Württemberg gemäß Rechtsverordnung vom 29.09.2015 zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung B.-W., GBl. 2015, S. 852) jedoch bestimmt, dass die Wohnraummiete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen darf (§ 556d Absatz 1 BGB). Ferner sind die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei jeweils als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Dem Vermieter steht das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist. Für Staffelmietverträge bestehen besondere Regelungen.

---

## Mietpreisüberhöhung / Mietwucher

---

### **Was ist eine unzulässige Mietpreisüberhöhung?**

Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen als Ordnungswidrigkeit geregelt.

Nach § 5 WiStG handelt der Vermieter ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wenn er eine unangemessen hohe Miete fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen kann eine Miete sein, wenn sie die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen um mehr als 20 % übersteigt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 5 WiStG ist jedoch, dass der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung der Miete ausgenutzt hat. Der Nachweis kann im konkreten Einzelfall sehr schwierig sein, bedarf der uneingeschränkten Mitarbeit des Mieters und setzt deshalb eine entsprechende Anzeige des Mieters voraus.

Für Sozialwohnungen ist die höchstzulässige Miete gesetzlich geregelt. Es gilt entweder die Satzung der Stadt Friedrichshafen über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 10. November 2008 oder der Mietpreis in der Fördervereinbarung.

### **Was ist Mietwucher?**

Nach § 291 Strafgesetzbuch steht die Forderung einer Wuchermiete unter Strafe. Ein Vermieter macht sich strafbar, wenn er unter vorsätzlicher Ausnutzung z.B. einer Zwangslage des Mieters eine Miete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, d.h. die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt.

## Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

---

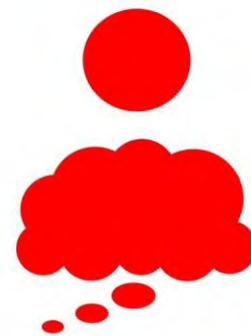
Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

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

## Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

---

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



[sparkasse-bodensee.de](http://sparkasse-bodensee.de)

Wenn man einen Finanzpartner hat, der Träume wahr macht: mit dem Sparkassen-Privatkredit.

Auch online abschließbar!  
[www.sparkasse-bodensee.de/privatkredit](http://www.sparkasse-bodensee.de/privatkredit)

Wenn's um Geld geht  
 Sparkasse Bodensee

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: 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 Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

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

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

# Hausverwaltungen



Rund um die  
**IMMOBILIE**  
Ihr kompetenter Partner!



## IMMO-HYP

Die **IMMO-HYP** ist Ihr leistungsstarker Partner bei allen Dienstleistungen rund um

- ➔ **Hausverwaltung**
- ➔ **Immobilienvermittlung**
- ➔ **Gutachten**

Als regionales Familienunternehmen mit über **45 Jahren Erfahrung** zeichnet sich die **IMMO-HYP** durch **KOMPETENZ** und Werte wie **ZUVERLÄSSIGKEIT** aus.

Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88214 Ravensburg | +49 751 363 400 | [www.immo-hyp.de](http://www.immo-hyp.de)

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr								
	-1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2018
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>								
25	10,80	10,58	10,88	11,24	11,63	12,11	12,61	13,34	14,17
26	10,52	10,30	10,60	10,95	11,33	11,79	12,28	12,98	13,80
27	10,26	10,05	10,34	10,69	11,05	11,51	11,97	12,67	13,47
28	10,02	9,82	10,10	10,44	10,80	11,24	11,70	12,38	13,16
29	9,80	9,61	9,89	10,21	10,56	11,00	11,45	12,11	12,87
30	9,60	9,42	9,69	10,00	10,34	10,77	11,22	11,86	12,61
31	9,42	9,23	9,50	9,81	10,14	10,56	11,00	11,63	12,37
32	9,25	9,06	9,32	9,64	9,97	10,37	10,80	11,42	12,14
33	9,10	8,91	9,17	9,47	9,79	10,20	10,62	11,23	11,93
34	8,95	8,77	9,02	9,31	9,64	10,03	10,45	11,05	11,75
35	8,80	8,64	8,89	9,17	9,49	9,87	10,29	10,88	11,57
36	8,68	8,51	8,75	9,04	9,35	9,74	10,13	10,73	11,40
37	8,56	8,40	8,64	8,92	9,23	9,60	10,00	10,58	11,25
38	8,45	8,28	8,52	8,80	9,11	9,48	9,87	10,45	11,10
39	8,35	8,19	8,42	8,70	8,99	9,37	9,75	10,31	10,97
40	8,25	8,10	8,33	8,60	8,90	9,26	9,65	10,20	10,84
41	8,17	8,00	8,23	8,50	8,79	9,16	9,53	10,08	10,72
42	8,09	7,92	8,15	8,42	8,71	9,06	9,44	9,98	10,61
43	8,00	7,85	8,08	8,34	8,62	8,98	9,34	9,89	10,51
44	7,93	7,77	7,99	8,25	8,54	8,90	9,26	9,79	10,42
45	7,86	7,70	7,93	8,19	8,47	8,81	9,18	9,71	10,32
46	7,80	7,64	7,86	8,12	8,40	8,74	9,11	9,63	10,24
47	7,73	7,59	7,81	8,06	8,34	8,68	9,03	9,55	10,16
48	7,68	7,53	7,74	7,99	8,27	8,62	8,97	9,49	10,08
49	7,63	7,47	7,69	7,94	8,21	8,55	8,91	9,42	10,01
50	7,58	7,42	7,64	7,89	8,16	8,49	8,85	9,35	9,95
51-52	7,50	7,36	7,57	7,82	8,09	8,42	8,76	9,27	9,85
53-54	7,42	7,28	7,48	7,73	7,99	8,33	8,67	9,17	9,75
55-56	7,35	7,20	7,41	7,65	7,92	8,24	8,59	9,07	9,65
57-58	7,29	7,14	7,35	7,59	7,85	8,17	8,50	9,00	9,56
59-60	7,22	7,08	7,29	7,53	7,79	8,11	8,44	8,93	9,49
61-62	7,17	7,04	7,23	7,47	7,73	8,05	8,38	8,87	9,42
63-64	7,13	6,99	7,19	7,42	7,68	7,99	8,33	8,80	9,37
65-66	7,09	6,95	7,15	7,38	7,64	7,95	8,28	8,76	9,31
67-69	7,05	6,91	7,11	7,34	7,59	7,90	8,23	8,71	9,25
70-72	7,01	6,87	7,07	7,30	7,55	7,86	8,18	8,65	9,20
73-75	6,96	6,83	7,03	7,26	7,50	7,82	8,14	8,61	9,15
76-80	6,93	6,79	6,99	7,21	7,46	7,77	8,10	8,55	9,10
81-95	6,87	6,74	6,92	7,15	7,40	7,70	8,02	8,48	9,01
96-105	6,83	6,69	6,89	7,11	7,36	7,66	7,97	8,44	8,97
106-115	6,81	6,67	6,86	7,09	7,33	7,63	7,95	8,41	8,94
116-120	6,79	6,65	6,85	7,07	7,32	7,61	7,93	8,39	8,91
121-125	6,78	6,64	6,83	7,06	7,30	7,60	7,91	8,37	8,90
126-130	6,76	6,62	6,82	7,04	7,28	7,58	7,89	8,35	8,87
131-135	6,74	6,60	6,80	7,02	7,26	7,56	7,87	8,32	8,85
136-160	6,65	6,52	6,70	6,92	7,16	7,45	7,76	8,21	8,73

Die durchschnittliche Basis-Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt: 7,68 Euro/m<sup>2</sup>.

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

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-, Gebäudeausstattung, Gebäudetyp, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf.

Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

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

# ZEPPELIN®

## *Wohlfahrt*



Daheim angekommen.

Leutholdstraße 30, 88045 Friedrichshafen

Tel.: 07541-202-07, Fax: 07541-202-1720

[www.zeppelin-wohlfahrt.com](http://www.zeppelin-wohlfahrt.com), [info@zeppelin-lz.de](mailto:info@zeppelin-lz.de)

Tabelle 2: Prozentuale Zu-/Abschläge auf die Basis-Nettomiete für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Zu- / Abschlag
<b>Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung</b>		
<b>Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:</b>		<b>Punktwert</b>
1.1	gehobene Sanitärausstattung vorhanden <sup>1)</sup>	+1
1.2	Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kucheneinbauschränke vorhanden)	+1
1.3	Kochnische (oft in Appartements) vorhanden	+1
1.4	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+2
1.5	Maisonettewohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. 2 Etagen, interne Treppe)	+1
1.6	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+1
1.7	zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden	+1
1.8	Naturstein, Fliesen oder Kacheln in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+1
1.9	Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+1
1.10	Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden	+1
1.11	außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z. B. Werkstatt, Tischtennisraum, Hobbyraum, Sauna) vorhanden	+1
1.12	keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 3
1.13	alte Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz verlegt	- 1
1.14	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 1
1.15	überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 1
1.16	überwiegend seit 1996 nicht modernisierte PVC-Böden oder kein Belag (Rohboden) vorhanden	- 2
1.17	überwiegend seit 1996 nicht modernisierter Linoleum-Boden vorhanden	- 1
1.18	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 1
1.19	weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1
<b>Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:</b>		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)		+ 10 %
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)		+ 7 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)		+ 4 %
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +1 und -1)		0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)		- 4 %
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -3 oder -4)		- 9 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= -5)		- 14 %

<sup>1)</sup> Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 5 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Bidet, zweites Waschbecken, Gästetoilette, zweites Badezimmer.

<b>Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp</b>		
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)	+ 10 %
2.2	Die Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus oder einem Reihenhaus / einer Doppelhaushälfte	+ 3 %
2.3	Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang	- 3 %

### Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 1996 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 <sup>2)</sup>

Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		Punktwert	
3.1	Dämmung der Außenwand <sup>3)</sup>	+ 2	
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1	
3.3	Dämmung der Kellerdecke <sup>4)</sup>	+ 1	
3.4	Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme) <sup>5)</sup>	+ 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	+ 1	
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	
<b>Punktsumme Modernisierung:</b>			
Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1980 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)			+ 9 %
Teilmodernisierung Kategorie IV		(ab 13 Punktwerte)	+ 7 %
Teilmodernisierung Kategorie III		(9-12 Punktwerte)	+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II		(5-8 Punktwerte)	+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I		(2-4 Punktwerte)	+ 2 %

<sup>2)</sup> Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 1995 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 1995 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. 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 strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

<sup>5)</sup> Voraussetzung ist der Einbau eines Wärmeerzeugers nach 2001. Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1995 und 2001 eingebaut oder erneuert, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

### Kategorie 4) Wohnlage

Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		Punktwert	
4.1	Entfernung zum Bodensee maximal 200 m Luftlinie	+3	
4.2a	unverbauter, vollständiger Seeblick oder	+3	
4.2b	eingeschränkter Seeblick	+1	
4.3	freie Bergsicht	+1	
4.4	Wohnung grenzt im Umkreis von ca. 50 m an größere Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße)	+1	
4.5	Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)	+1	
4.6	Die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral	+1	
4.7	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus	+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 nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	-1	
4.11	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	-1	

<b>4.12</b>	Die Wohnung liegt insgesamt sehr dezentral	-1	
<b>4.13</b>	Der Lärmpegel ist sehr hoch (Straßenverkehr und Industrie-/Fluglärm)	-2	
<b>4.14</b>	Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen) ist sehr hoch.	-1	
<b>4.15</b>	Die Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (z. B. Norden) ausgerichtet	-1	
<b>Punktsumme Wohnlage:</b>			
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)	- 5 %

<b>Kategorie 5) Stadtteile - s. Plan (S. 16,17) und Straßenverzeichnis (S. 18-21)</b>		<i>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</i>
Zone 1 - Friedrichshafen Kernstadt		+ 3 %
Zone 2 - Friedrichshafen Ost		+ 1 %
Zone 2 - Jettenhausen - Waggershausen		+ 1 %
Zone 3 - Fischbach - Manzell - Spaltenstein - Seemoos		0 %
Zone 3 - Friedrichshafen Mitte		0 %
Zone 4 - St. Georgen - Kitzenwiese		- 3 %
Zone 5 - Allmannsweiler – Wiggenhausen - Bunkhofen		- 4 %
Zone 6 - Schnetzenhausen – Unterraderach – Berg		- 5 %
Zone 6 - Kluffern		- 5 %
Zone 7 - Ailingen		- 6 %
Zone 8 - Ettenkirch		- 14 %
Zone 8 - Raderach		- 14 %
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

# **DMB** Mieterverein Oberschwaben e.V.

Telefonische Voranmeldung während  
unserer Geschäftszeiten:

Seestraße 15                      **Mo., Di., Do.,**                      09.00 - 12.00 Uhr  
88214 Ravensburg                                           13.00 - 16.00 Uhr  
**Freitag**                      09.00 - 12.00 Uhr

**Kompetenz,  
Schutz und  
Engagement**

Der Mieterverein Oberschwaben e.V. ist Ihr sachkundiger Ansprechpartner, wenn Sie als Mieter Rat und Hilfe benötigen.  
Die Beratungen finden nach Voranmeldung statt:

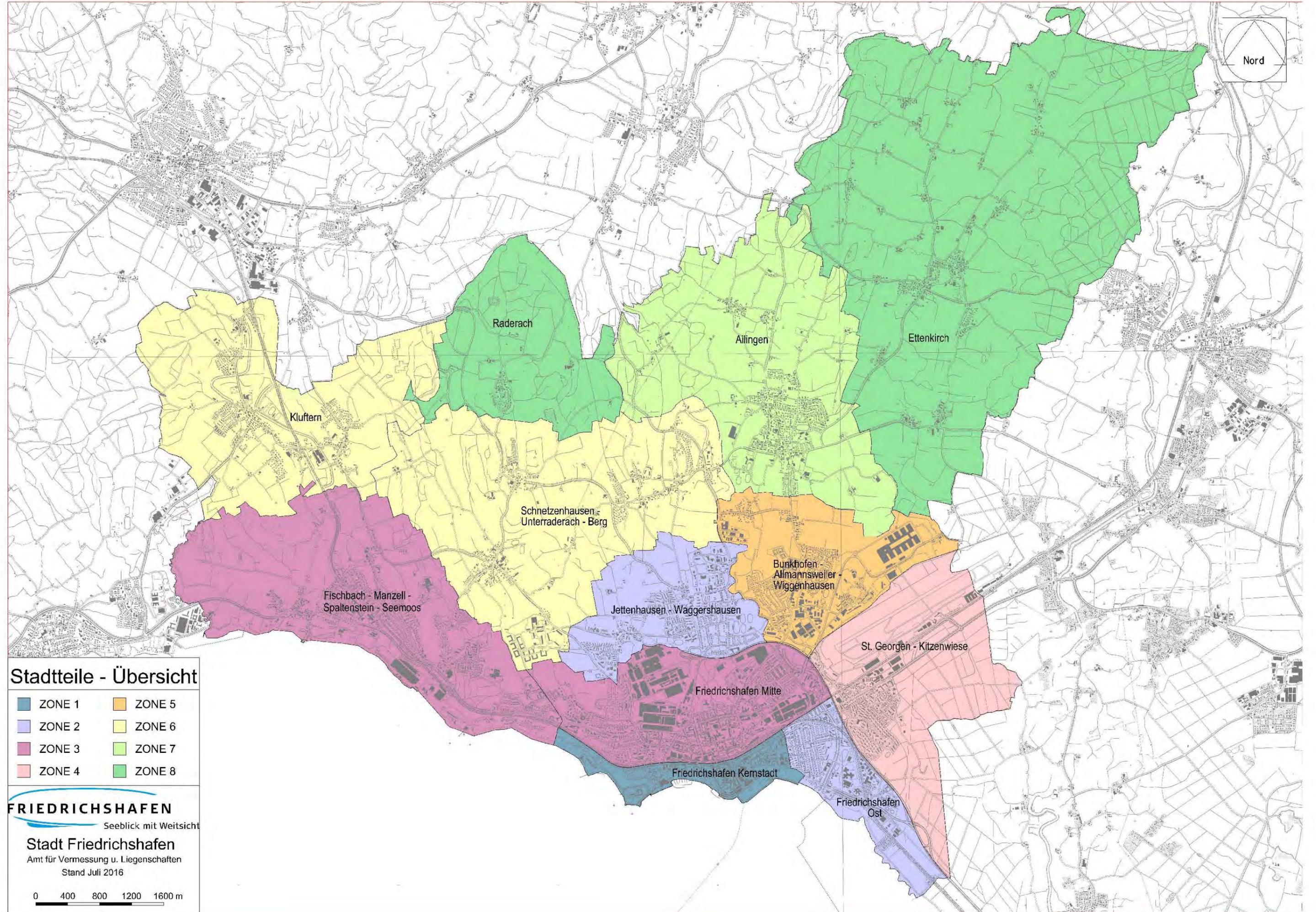
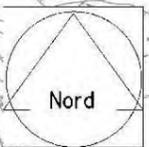
**in Ravensburg**  
jeden Montag und Dienstag ab 16 Uhr

**in Friedrichshafen**  
jeden Donnerstag ab 17 Uhr

 **0751 - 24541**

Telefonische Beratung  
Montag und Dienstag  
zwischen 15 und 16 Uhr

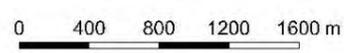
**[www.mietervereinoberschwaben.de](http://www.mietervereinoberschwaben.de)**



### Stadtteile - Übersicht

- |   |  |
|---|--|
|  ZONE 1 |  ZONE 5 |
|  ZONE 2 |  ZONE 6 |
|  ZONE 3 |  ZONE 7 |
|  ZONE 4 |  ZONE 8 |

**FRIEDRICHSHAFEN**  
Seeblick mit Weitsicht  
**Stadt Friedrichshafen**  
Amt für Vermessung u. Liegenschaften  
Stand Juli 2016



## **Zonenbezogenes Straßen- verzeichnis**

### **Zone 1 (+ 3%) Friedrichshafen Kernstadt**

Adenauerplatz  
Bahnhofplatz  
Buchhornplatz  
Eckenerstraße - Nr.1-48,50, 65-65/21  
Eugen-Bolz-Straße  
Friedrichstraße  
Gebhardstraße – ungerade  
Hausnummern  
Gerberstraße  
Goldschmiedstraße  
Grundstraße  
Gustav-Werner-Weg  
Hoföschweg  
Hünistrasse  
Im Hof  
Kopfstraße  
Karlstraße  
Kirchplatz  
Kleinebergstraße  
Klosterstraße  
Königsweg  
Laimgasse  
Metzstraße  
Miettingerplatz  
Moltkestraße  
Montfortstraße  
Möttelstraße  
Olgastraße bis Nr. 30  
Oranienstraße  
Östliche Uferstraße  
Paulinenstraße Nr.1-30, 32,36,38,40,42,44, 46,46/1,50,52,58  
Riedleparkstraße Nr. 1,6,10,12  
Romanshorner Platz  
Schanzstraße  
Schillerstraße  
Schloßstraße  
Schmidstraße bis Nr. 45  
Sedanstraße

Seestraße  
Uferstraße  
Werastraße bis Nr. 22  
Werderstraße  
Wilhelmstraße  
Wolfgangstraße

### **Zone 2 (+ 1%) Friedrichshafen Ost, Jettenhausen- Waggershausen**

Achstraße  
Adlergasse  
Aistegstraße bis Nr. 9  
Alamannenweg  
Albert-Maier-Straße  
Albrecht-Dürer-Straße  
Alfred-Delp-Weg  
Am Klärwerk  
Am Rohrbach  
Amselweg  
Anton-Hug-Weg  
Anton-Sommer-Straße  
Blasiusweg  
Blücherstraße  
Bonhoefferweg  
Breslauer Straße  
Bussardgasse  
Colsmanstraße  
Danziger Weg  
Doktor-Sproll-Straße  
Dorfwiesenstraße  
Droste-Hülshoff-Straße  
Eberhardstraße  
Eckenerstraße - Nr.49,54,56,58, ab 67  
Eriskircher Weg  
Ernst-Zimmermann-Straße  
Faberstraße  
Falkengasse  
Felchenweg  
Felix-Dahn-Straße  
Fichteweg  
Flurweg  
Forststraße  
Frankenweg  
Fröbelweg  
Fuchsweg

Gaggstraße  
Gallusstraße  
Gebhardstraße - gerade Hausnummern  
Gehrenweg  
Georgstraße  
Graf-von-Soden-Straße  
Gröberstraße  
Habichtgasse  
Hägleweg  
Hans-Böckler-Straße  
Henri-Dunant-Straße  
Hermann-Metzger-Straße  
Hindenburgstraße  
Hochstraße - Nr. 62, 79/004, 101  
Hohenstaufenplatz  
Hohlweg  
Hölderlinstraße  
Ilse-Essers-Straße  
In den Auwiesen  
Jahnstraße  
Jettenhauser Straße  
Justinus-Kerner-Straße  
Keltenweg  
Kenzelweg  
Kettelerstraße  
Kienestraße  
Kolpingstraße  
Königsberger Straße  
König-Wilhelm-Platz  
Konradinstraße  
Konrad-Kümmel-Weg  
Kornstraße  
Kretzerweg  
Kurzer Weg  
Langenfeldweg  
Lanzstraße  
Lindauer Straße  
Longnerstraße  
Ludwig-Baur-Straße  
Ludwig-Dürr-Straße  
Masurenweg  
Mathildeweg  
Mauernweg  
Max-Eyth-Straße  
Meistershofener Straße - ab Nr. 40  
Melanchthonstraße  
Mörikestraße

Müllerstraße  
Nikolausweg  
Obserstraße  
Pacellistraße  
Paulinenstraße Nr. 31, 31/1, 33, 35, 43, 47, 47/1, 49, 51, 51/1, 53, 55, 57, ab 59  
Reichenberger Straße  
Riedleöschstraße  
Riefweg  
Robert-Pirker-Straße  
Römerweg  
Rotenmoos  
Schreienöschstraße  
Schubertstraße  
Seewiesenstraße  
Sonnenbergstraße  
Sophienweg  
Sperbergasse  
Stauffenbergstraße  
Steinbeisstraße  
Stettiner Straße  
Susostraße  
Teuringer Straße bis Nr. 57  
Thomanstraße  
Ulrichstraße  
Untereschstraße  
Vogelsangstraße  
Wachirweg  
Waggershauser Straße  
Waldstraße  
Welfenstraße  
Werner-Diedrich-Straße  
Werthmannstraße  
Wundtstraße

### **Zone 3 (0%) Friedrichshafen Mitte, Fischbach-Manzell- Spaltenstein- Seemoos**

Ailinger Straße  
Aistegstraße - ab Nr.11  
Albert-Schweitzer-Straße  
Albrechtstraße

Allgäuer Straße	Eisvogelweg	Hyllerweg	Notkerweg
Allmandstraße	Ekkehardstraße	Ifenstraße	Oberhofstraße
Alpenstraße	Elsa-Hammer-Weg	Im Rohnen	Olgastraße ab Nr. 31
Alter Friedhofweg	Ernst-Lehmann-Straße	Industrieweg	Paracelsusring
Am Bahndamm	Ernst-Sachs-Weg	Josef-Mauch-Straße	Peoriastraße
Am Fallenbach	Eugenstraße	Kapellenstraße	Pfänderweg
Am Riedlewald	Felsenbirnenweg	Kapitän-Wagner-Straße	Pirminweg
Am Seemooser Horn	Fildenstraße	Katharinenstraße	Pirolweg
Am Sportpark	Finkenweg	Keplerstraße	Polozker Straße
Ammernweg	Fischerstraße	Kleeweg	Porscheweg
Appenzeller Straße	Flugplatzstraße	Klufferner Straße bis Nr. 85	Poststraße
August-Beckh-Weg	Franziskusplatz	Koberstraße	Prielmayerstraße
Bachstelzenweg	Freiligrathstraße	Kohlbachweg	Rainweg
Bachstraße	Freschenstraße	Konstantin-Schmäh-Straße	Rätikonstraße
Batenkenweg	Fridolin-Endraß-Platz	Kreutzerstraße	Rebweg
Beethovenstraße	Friedrich-List-Weg	Lausbüchelweg	Regenerstraße
Behringweg	Gaabweg	Lerchenweg	Reichenuweg
Bei der Ziegelgrube	Gebhard-Fugel-Straße	Leutholdstraße	Reiherweg
Bildgartenstraße	Geigerstraße	Ligusterweg	Reiterweg
Birklestraße	Gertholzweg	Linggstraße	Riedleparkstraße Nr.5,7,7/1,9,11, ab 13
Birnauweg	Ginsterweg	Linzgaustraße	Robert-Bosch-Weg
Bismarckstraße	Girishalde	Löwentaler Straße	Robert-Koch-Straße
Bodanstraße	Glärnischstraße	Magdalenenstraße	Röntgenstraße
Bödeleweg	Goethestraße	Magnusstraße	Roseggerstraße
Bodmanstraße	Graf-Zeppelin-Platz	Mainauweg	Rosenstraße
Brahmstraße	Grenzhof	Mangweg	Rotkelchenweg
Brucknerstraße	Grenzösch	Margaretenstraße	Saint-Die-Straße
Brühlpfad	Güterbahnhof	Marienstraße	Salemweg
Brunnenstraße	Hadwigstraße	Martin-Wieland-Straße	Sandöschstraße
Brunnisachweg	Hahnemannweg	Maybachplatz	Säntisstraße
Buchbüchelweg	Hammerstützenweg	Maybachstraße	Sarajevostraße
Buchenbachweg	Hansjakobstraße	Meersburger Straße	Sauerbruchweg
Carl-Benz-Straße	Hans-Schnitzler-Straße	Meisenweg	Schätzlesruh
Casparstraße	Harthof	Meistershofener Straße - bis Nr. 27	Scheffelstraße
Charlottenstraße	Hauffstraße	Merianstraße	Schienerbergweg
Cottastraße	Haydnstraße	Mettnauweg	Schmidstraße ab Nr. 64
Daimlerstraße	Hebelstraße	Minoritenstraße	Schnetzenhauser Straße
Delitzscher Straße	Heckenrosenweg	Mömpelgardweg	Schützenweg
Diamantstraße	Hegastraße	Montafonstraße	Schwabstraße
Dieselstraße	Heiligenbergstraße	Moosweg	Schwalbenweg
Doktor-Rueß-Platz	Heinrich-Heine-Straße	Möwenstraße	Schwanenweg
Dompfaffweg	Hochstraße- Nr.1-43, 71	Mozartweg	Seeblick
Dornierstraße	Hof Hofen	Mühlöschstraße	Seemooser Weg
Draisweg	Hofener Straße	Muntenriedstraße	Silcherstraße
Drosselweg	Hohentwielstraße	Nachtigallenweg	Spaltensteiner Straße
Ehlersstraße	Holunderweg	Neuhäuserweg	Sperlingweg
Eichenmühle	Holzhalde	Niederholzstraße	Sportpark
Eichenmühleweg	Höriweg		Stadtbahnhof
Eisenbahnstraße	Huböschweg		
Eisenbahnwerkstätte			

Starenweg  
Steffelinweg  
Steinacker  
Sternbergweg  
Stockerholzstraße  
Stockwiesenweg  
Strandbadstraße  
Summerauweg  
Thumbweg  
Thurgaustraße  
Tödiweg  
Torkelstraße  
Trautenmühleweg  
Uhlandstraße  
Virchowstraße  
Vollenweiderweg  
Vom-Stein-Straße  
Vorarlberger Straße  
Wasenöschstraße  
Weinstraße  
Weißenauweg  
Wendelgardstraße  
Werastraße ab Nr. 25  
Wiesenweg  
Windhager Straße  
Zaunkönigweg  
Zeisigweg  
Zeppelinstraße  
Zeppelin-Werftgelände  
Ziegelstraße  
Zürnstraße

**Zone 4 (-3%)  
St. Georgen-  
Kitzenwiese**

Adelheidstraße  
Ahornweg  
Akazienweg  
Allmannsweilerstraße -  
ab Nr. 131  
Am Seewald  
Barbarossastraße  
Bei der Eselsbrücke  
Birkenweg  
Buchenweg  
Burgstraße  
Claude-Dornier-Platz  
Dietostraße  
Eichenweg

Erlenweg  
Eschenweg  
Flughafen  
Forchenweg  
Gutastraße  
Haselweg  
Kastanienweg  
Kiefernweg  
Kitzenwiesenweg  
Länderöschstraße  
Lindenstraße  
Neue Messe  
Nußbaumweg  
Otto-Lilienthal-Straße  
Pappelweg  
Platanenstraße  
Ravensburger Straße  
Schilfweg  
Tannenweg  
Ulmenweg  
Wacholderweg  
Weidenring  
Zirbelweg

**Zone 5 (-4%)  
Allmannsweiler-  
Wiggenhausen,  
Bunkhofen**

Akeleiweg  
Allmannsweilerstraße  
bis Nr.130  
Am Anger  
Am Holderbusch  
Am Rosenhag  
Anemonenweg  
Argenweg  
Asterstraße  
Äußere Ailingen Straße  
Bodelschwinghstraße  
Bodenseestraße- ab  
Nr.54  
Brenzweg  
Bunkhofener Straße  
Dahlienweg  
Donaustraße  
Edelweißweg  
Eggenweg  
Eintrachtstraße  
Enzianweg

Fliederweg  
Furtweg  
Gabelweg  
Gerhart-Hauptmann-  
Weg  
Glückstraße  
Goldachweg  
Graf-von-Soden-Platz  
Gutenbergstraße  
Heimatstraße  
Heisenbergweg  
Hirbachweg  
Hymmoweg  
Im Rotachbogen  
Jasminweg  
Jupiterstraße  
Kornblumenstraße  
Leiblachweg  
Lilienstraße  
Lise-Meitner-Straße  
Malvenweg  
Marie-Curie-Platz  
Max-Planck-Weg  
Merkurstraße  
Messestraße  
Mohnweg  
Narzissenstraße  
Nelkenweg  
Neulandstraße  
Newtonweg  
Obere Mühlbachstraße  
Orionstraße  
Otto-Hahn-Weg  
Paul-Gerhardt-Weg  
Pflugweg  
Plutoweg  
Rechenweg  
Resedenweg  
Reutenenweg  
Rheinstraße  
Rotkreuzstraße  
Schaffhauser Weg  
Schlehenweg  
Schussenweg  
Sensenweg  
Sichelweg  
Siemensstraße  
Solarstraße  
Sonnenstraße  
Spatenstraße

Steinachweg  
Tronschweilerweg  
Tulpenweg  
Veilchenweg  
Venusstraße  
Wichernstraße  
Wiggenhauser Weg  
Wittenwiesenstraße  
Zöcklerweg

**Zone 6 (-5%)  
Schnetzenhausen -  
Unterraderach -  
Berg,  
Klufftern**

Alter Weinberg  
Am Bühl  
Am Hang  
Am Obstgarten  
Am Wiesengraben  
An der Steige  
Bahnhofstraße  
Bergblick  
Berger Halde  
Berger Straße  
Bertoldweg  
Bessererweg  
Bierkeller  
Blütenweg  
Brühl  
Buchholz  
Buchsachweg  
Dekan-Rogg-Straße  
Efriedweg  
Egelsee  
Emil-Higelin-Straße  
Fährtwiesenstraße  
Fallenbrunnen  
Föhnweg  
Friedenstraße  
Friedhofweg  
Frühlingsweg  
Fürstenbergweg  
Gangolfstraße  
Gansbühlweg  
Grötzelstraße  
Hammerstatt  
Harrößenstraße  
Haus am Wald

Heinrich-Weißmann-  
Straße  
Heiseloeh  
Hinter den Gärten  
Hofäckeweg  
Hoher Weg  
Holzgasse  
Hopfenweg  
Hubenring  
Hugenloh  
Im Egg  
Im Häldele  
Im Lenzenstein  
Im Neusatz  
Im Torkelacker  
Im Wiesengrund  
Im Winkel  
Immenstaader Straße  
Jägerhaus  
Jägerweg  
Josef-Braun-Straße  
Karl-Weiß-Straße  
Kärtlerweg  
Klufturner Straße ab  
Nr.118  
Königsäcker  
Köstenbach  
Kreuzäckerring  
Küferweg  
Landaustraße  
Langenloch  
Lehrenweg  
Lettenstraße  
Lohrstraße  
Lorenzweg  
Manzeller Straße  
Markdorfer Straße  
Markus-von-Kienlin-Str.  
Otto-Hafner-Straße  
Panoramastraße  
Quellenstraße  
Raderacher Straße  
Rebhalde  
Reinach  
Riedbachstraße  
Riedern  
Riedheimer Straße  
Riedweg  
Rotachstraße  
Rudpertstraße

Rupberg  
Schmalholzstraße  
Schotterwaldweg  
Schulstraße  
Schultheiß-Schraff-  
Weg  
Schusterweg  
Sommerweg  
Sparbruck  
Sportplatzstraße  
Stockerhalde  
Talbahnstraße  
Tannberg  
Tannenburgstraße  
Tannenriedweg  
Teuringer Straße ab  
Nr.127  
Theotramstraße  
Traubenweg  
Untere Mühlbachstraße  
Warinstraße  
Weteschenweg

### **Zone 7 (-6%) Ailingen**

Alpenblickweg  
Am Haldenberg  
Apfelweg  
Auerhahnweg  
Austraße  
Bäumlinger Weg  
Bibelierstraße  
Birkhuhnweg  
Birnenweg  
Bodenseestraße - bis  
Nr. 53  
Bohnapfelweg  
Boskoopstraße  
Butterbirnenweg  
Dohlenweg  
Dorfweg  
Eckmähde  
Einödweg  
Ellenbergweg  
Elsternweg  
Eschstraße  
Fasanenweg  
Fohlenstraße  
Gartenstraße  
Gelbmöstlerweg

Gerbehof  
Goldparmänenweg  
Gravensteinerweg  
Habratsweilerstraße  
Hagendorn  
Hagendorner Weg  
Häherweg  
Haldenberg  
Haldenweg  
Hauptstraße  
Heiligasse  
Hirschlatter Straße  
Höhlerhof  
Hügelweg  
Ittenhauser Straße  
Kiebitzweg  
Kirchweg  
Kirschenweg  
Kranichweg  
Leonie-Fürst-Straße  
Lochenried  
Lothoweg  
Lottenweilerweg  
Martinshof  
Öhmdweg  
Pflanzenstiel  
Pfauenweg  
Rebhuhnweg  
Reinachweg  
Sambethstraße  
Schimmelstraße  
Schwarzer Brunnen  
Spielhahnweg  
Tobelstraße  
Wachtelweg  
Waldacker  
Weiherstraße  
Weiler  
Weilmühle  
Weinbirnenstraße  
Wolfenesch  
Zabergäustraße

### **Zone 8 (-14%) Ettenkirch, Raderach**

Alt-Eggenweiler  
Am alten Garten

Am Kirchsprengel  
An der Breite  
Appenweiler  
Batzenweiler  
Bettenweiler  
Blankenrieder Straße  
Brochenzeller Straße  
Brühlstraße  
Brunnhaldenweg  
Drumlinweg  
Einschlag  
Ellenweiler  
Ettenkircher Straße  
Ettostraße  
Fichtenburgstraße  
Flachshalde  
Furatweiler  
Galleyenstraße  
Gregor-Schwake-  
Straße  
Grenzweg  
Grünlandweg  
Habratsweiler  
Hinterhof  
Holzhof  
Huiweiler  
Kappelhof  
Kirchbühl  
Krehenberg  
Kreuzlinger Straße  
Landvogteistraße  
Lehorn  
Lempfriedsweiler  
Lindenholz  
Mangoldgasse  
Petrus-Mohr-Weg  
Pfatthaagäcker  
Prälat-Lutz-Straße  
Ritterstraße  
Rosengarten  
Schloßhaldenweg  
Streuobstweg  
Tägelbachweg  
Taldorfer Straße  
Torfstraße  
Waltenweilerstraße  
Waltostraße  
Wannenhäusern  
Wirgetswiesen  
Zillisbach

# Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner

Für Sie bauen wir in Baden-Württemberg – in den Großräumen Freiburg, Heilbronn, Ravensburg mit Bodenseegebiet, Rottweil, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart und Ulm – attraktive Eigentums- und Mietwohnungen, Eigenheime sowie generationenübergreifendes Wohnen im Quartier.

Unsere Objekte überzeugen Eigennutzer und Kapitalanleger durch Standort-, Grundriss- und Ausstattungsgqualität.

Die SW Verwaltungsgesellschaft ist als Dienstleister rund um die Immobilie für Sie tätig. Schwerpunkte liegen in folgenden Bereichen: Verwaltung von Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie Verwaltung von Mietobjekten, Wohnungen und Gewerbeeinheiten für Kapitalanleger und Investoren.



## zwischen Stadt und Natur

Friedrichshafen-Wiggenhausen |  
Lise-Meitner-Straße | Bodenseestraße |  
Solarstraße |  
Eigentums- und Mietwohnungen |  
Zwei Bauabschnitte | Baubeginn 1. Bauabschnitt  
Sommer 2016



# SWV

Siedlungswerk

Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau  
Geschäftsstelle Ravensburg

Friedrich-Schiller-Straße 22  
88214 Ravensburg  
bgsrv@siedlungswerk.de  
T: 0751 3697-0

[www.siedlungswerk.de](http://www.siedlungswerk.de)

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einer exemplarischen Wohnung illustriert:

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

<b>aus Tabelle 1</b>	<b>Wohnfläche:</b>	82 m <sup>2</sup>	<b>= 7,40 € /m<sup>2</sup></b>
	<b>Baujahr:</b>	1974	
<b>aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE</b> (bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> )	<b>PUNKTSUMME</b>	<b>PROZENT</b>	
<b>Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung</b>			
<input type="checkbox"/> 1.1 <input type="checkbox"/> 1.2 <input type="checkbox"/> 1.3 <input type="checkbox"/> 1.4 <input type="checkbox"/> 1.5 <input type="checkbox"/> 1.6 <input type="checkbox"/> 1.7 <input checked="" type="checkbox"/> 1.8 <input type="checkbox"/> 1.9 <input type="checkbox"/> 1.10 <input type="checkbox"/> 1.11 <input type="checkbox"/> 1.12 <input type="checkbox"/> 1.13 <input type="checkbox"/> 1.14 <input type="checkbox"/> 1.15 <input type="checkbox"/> 1.16 <input type="checkbox"/> 1.17 <input type="checkbox"/> 1.18 <input type="checkbox"/> 1.19		+1	0%
<b>Kategorie 2) Gebäudetyp</b>			
<input type="checkbox"/> 2.1 <input checked="" type="checkbox"/> 2.2 <input type="checkbox"/> 2.3			+ 3%
<b>Kategorie 3) Modernisierung</b>			
<input type="checkbox"/> 3.1 <input checked="" type="checkbox"/> 3.2 <input type="checkbox"/> 3.3 <input checked="" type="checkbox"/> 3.4 <input type="checkbox"/> 3.5 <input type="checkbox"/> 3.6 <input type="checkbox"/> 3.7 <input type="checkbox"/> 3.8 <input type="checkbox"/> 3.9 <input checked="" type="checkbox"/> 3.10 <input type="checkbox"/> 3.11 <input type="checkbox"/> 3.12 <input type="checkbox"/> 3.13		+5	+ 4%
<b>Kategorie 4) Wohnlage</b>			
<input type="checkbox"/> 4.1 <input type="checkbox"/> 4.2a <input checked="" type="checkbox"/> 4.2b <input type="checkbox"/> 4.3 <input checked="" type="checkbox"/> 4.4 <input type="checkbox"/> 4.5 <input type="checkbox"/> 4.6 <input type="checkbox"/> 4.7 <input type="checkbox"/> 4.8 <input type="checkbox"/> 4.9 <input type="checkbox"/> 4.10 <input checked="" type="checkbox"/> 4.11 <input type="checkbox"/> 4.12 <input type="checkbox"/> 4.13 <input type="checkbox"/> 4.14 <input type="checkbox"/> 4.15		+1	0%
<b>Kategorie 5) Stadtteil</b>			
St. Georgen			- 3%
<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>			<b>+ 4%</b>
<b>Tabelle 1 - Mietpreis / m<sup>2</sup>:</b>		7,40 €/m <sup>2</sup>	
<b>Tabelle 2 - Summe der Zu-/Abschläge aus den Wohnwertmerkmalen (Kategorie 1 – 5)</b>		+4 %	
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m<sup>2</sup></b>		0,30 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>		7,70 €/m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>		82 m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>		<b>631,40 €</b>	

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,70 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 7,70 Euro/m<sup>2</sup> ± 19% befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,24 und 9,16 Euro/m<sup>2</sup>. Hierbei sind die Ausführungen unter „Spannbreite“ auf der nachfolgenden Seite zu beachten!

## Spannbreite

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

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf  $\pm 19$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder von qualitativen Merkmalunterschieden hinsichtlich Art und Güte, oder aber auch durch teilweise Modernisierungen, welche sich nicht direkt in Kategorie 3 auswirken, gegeben sein.



LANDRATSAMT  
BODENSEEKREIS

### Immer für Sie da

✓ **Eine Nummer für alle Ämter:** 115 (ohne Vorwahl)\*  
oder 07541 204-0



✓ **Immer online, immer aktuell:** [www.bodenseekreis.de](http://www.bodenseekreis.de)

✓ **Für Ihre Ideen und Hinweise:** [www.sags-doch.de](http://www.sags-doch.de)



Das Landratsamt Bodenseekreis hat die Anfertigung dieses Mietspiegels unterstützt.

## Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von PKW-Abstellplätzen erfasst. Die nachfolgende Tabelle gibt informativ die ortsüblichen Preisspannen wieder. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit Wohnraummietverhältnissen ermittelt wurden.

Tabelle 4: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Friedrichshafen pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne
Garage	25,- bis 40,- Euro
Garage mit Heizung, Licht und Wasser	30,- bis 40,- Euro
Offener PKW-Stellplatz	15,- bis 22,- Euro
Überdachter Stellplatz	20,- bis 30,- Euro
Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage	35,- bis 45,- Euro
Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage	32,- bis 45,- Euro

Bei der Preisspanne handelt es sich um eine 1/2-Spanne, das bedeutet, nach einer Ausreißer Bereinigung befindet sich die Hälfte der erfassten Preise einer Kategorie innerhalb dieser Bandbreite.

Mit über 5.400 Wohnungen, davon über 200 Wohnungen in der Region Friedrichshafen, gehören wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.











Mehr als wohnen...

- LBG-Mieterfeste
- LBG-Mietertreff
- LBG-Gäste- und Ferienwohnungen
- Senioren-WG
- Mehrgenerationenhaus



**INFOS:** Mönchstraße 32  
70191 Stuttgart

**Tel.:** 0711 25004-0  
**Fax:** 0711 25004-26

[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)

## Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

---

- Stadt Friedrichshafen, Amt für Vermessung und Liegenschaften  
Abteilung Wohnungswesen  
Charlottenstr. 12  
88045 Friedrichshafen  
Herr Dietz  
Tel: 0 75 41 / 203 42 50  
Fax: 0 75 41 / 203 842 50  
E-Mail: [j.dietz@friedrichshafen.de](mailto:j.dietz@friedrichshafen.de)  
Frau Werner  
Tel: 0 75 41 / 203 42 55  
Fax: 0 75 41 / 203 842 55  
E-Mail: [m.werner@friedrichshafen.de](mailto:m.werner@friedrichshafen.de)
- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: [www.mietspiegel.friedrichshafen.de](http://www.mietspiegel.friedrichshafen.de)

Für ihre Mitglieder:

- Haus & Grund Friedrichshafen e.V.  
Hochstraße 1  
88045 Friedrichshafen  
Tel: 07541 / 28 96 75  
Fax: 07541 / 28 96 79  
E-Mail: [brotzer@kanzlei-fn.de](mailto:brotzer@kanzlei-fn.de)
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Oberschwaben e.V.  
Seestraße 15  
88214 Ravensburg  
Tel: 0751 / 24541  
Fax: 0751 / 17905  
E-Mail: [anweltas@web.de](mailto:anweltas@web.de)  
E-Mail: [mietervereinoberschwaben@web.de](mailto:mietervereinoberschwaben@web.de)

### Impressum

#### Herausgeber:

Stadtverwaltung Friedrichshafen  
Amt für Vermessung und Liegenschaften – Abteilung Wohnungswesen  
Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen

#### Titelbild:

Luftbild Friedrichshafen/Achim Mende

#### Mietspiegelerstellung 2018:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

#### Copyright beim Herausgeber:

© 2018 Stadt Friedrichshafen

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

## Berechnungshilfe: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

<b>aus Tabelle 1</b>	<b>Wohnfläche:</b>			<b>€/m<sup>2</sup></b>
	<b>Baujahr:</b>			
<b>aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE</b> (bitte ankreuzen <input type="checkbox"/> )	<b>PUNKTSUMME</b>	<b>PROZENT</b>		
<b>Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung</b>				
<input type="checkbox"/> 1.1 <input type="checkbox"/> 1.2 <input type="checkbox"/> 1.3 <input type="checkbox"/> 1.4 <input type="checkbox"/> 1.5 <input type="checkbox"/> 1.6 <input type="checkbox"/> 1.7 <input type="checkbox"/> 1.8 <input type="checkbox"/> 1.9 <input type="checkbox"/> 1.10 <input type="checkbox"/> 1.11 <input type="checkbox"/> 1.12 <input type="checkbox"/> 1.13 <input type="checkbox"/> 1.14 <input type="checkbox"/> 1.15 <input type="checkbox"/> 1.16 <input type="checkbox"/> 1.17 <input type="checkbox"/> 1.18 <input type="checkbox"/> 1.19				
<b>Kategorie 2) Gebäudetyp</b>				
<input type="checkbox"/> 2.1 <input type="checkbox"/> 2.2 <input type="checkbox"/> 2.3	→			
<b>Kategorie 3) Modernisierung</b>				
<input type="checkbox"/> 3.1 <input type="checkbox"/> 3.2 <input type="checkbox"/> 3.3 <input type="checkbox"/> 3.4 <input type="checkbox"/> 3.5 <input type="checkbox"/> 3.6 <input type="checkbox"/> 3.7 <input type="checkbox"/> 3.8 <input type="checkbox"/> 3.9 <input type="checkbox"/> 3.10 <input type="checkbox"/> 3.11 <input type="checkbox"/> 3.12 <input type="checkbox"/> 3.13				
<b>Kategorie 4) Wohnlage</b>				
<input type="checkbox"/> 4.1 <input type="checkbox"/> 4.2a <input type="checkbox"/> 4.2b <input type="checkbox"/> 4.3 <input type="checkbox"/> 4.4 <input type="checkbox"/> 4.5 <input type="checkbox"/> 4.6 <input type="checkbox"/> 4.7 <input type="checkbox"/> 4.8 <input type="checkbox"/> 4.9 <input type="checkbox"/> 4.10 <input type="checkbox"/> 4.11 <input type="checkbox"/> 4.12 <input type="checkbox"/> 4.13 <input type="checkbox"/> 4.14 <input type="checkbox"/> 4.15				
<b>Kategorie 5) Stadtteil</b>				
_____				%
<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>				%
<b>Tabelle 1 - Mietpreis / m<sup>2</sup>:</b>				€/m <sup>2</sup>
<b>Tabelle 2 - Summe der Zu-/Abschläge aus den Wohnwertmerkmalen ( Kategorie 1 – 5)</b>				%
				€/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m<sup>2</sup></b>				€/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>				m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b>				€

Eventuell zuzüglich:

<b>Mietpreis für Garage bzw. PKW-Stellplatz</b>	<b>€</b>
---	----------



Unser **Wohnraum**  
schafft **FreiRAUM**  
und **SpielRAUM**  
für die vielen anderen  
schönen Dinge des Lebens.

Von der preisgünstigen Einfachwohnung  
bis zur bestausgestatteten Komfortwohnung  
bieten wir Ihnen in Friedrichshafen  
ein Zuhause, das zu Ihnen passt.  
Und eines, das Sie sich leisten können.



Städtische Wohnungsbaugesellschaft  
Friedrichshafen mbH  
Heinrich-Heine-Straße 9  
88045 Friedrichshafen  
Telefon 0 75 41 / 92 27-0  
<http://www.swg-friedrichshafen.de>  
[info@swg-friedrichshafen.de](mailto:info@swg-friedrichshafen.de)