

# Qualifizierter Mietspiegel für Radolfzell liegt vor

## THEMA DER WOCHE

Die attraktive Lage am See in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mitten in Europa sorgt dafür, dass Radolfzell am Bodensee zu den wachsenden und beliebten Städten gehört. Daher nimmt die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt seit Jahren zu.

Der erste qualifizierte Mietspiegel, der im November vom Gemeinderat verabschiedet wurde, sorgt für mehr Transparenz auf dem Radolfzeller Wohnungsmarkt. Zudem steht Vermietern, Mietern und Mietinteressenten damit eine fundierte Grundlage für mehr Orientierung bei der Gestaltung von Mietverhältnissen zur Verfügung. Der Mietspiegel kann Mieter vor ungerechtfertigten Mietzahlungen schützen und bietet Vermietern gleichzeitig eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Die ortsübliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter – also der Mittelwert über alle analysierten Daten hinweg – beträgt derzeit in Radolfzell am Bodensee 7,41 Euro.

### Ermittlung der Vergleichsmiete

Um diese Daten für Mietobjekte in Radolfzell und den Ortsteilen zu ermitteln, wurde eine schriftliche Befragung per Brief und über einen Internetfragebogen durchgeführt. Rund 6000 Haushalte vom freien Wohnungsmarkt wurden per Zufallsgenerator ermittelt und angeschrieben. Der Erhebungsbogen enthielt in verschiedenen Kategorien Fragen zur Art des Gebäudes und der Wohnung, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie zum Mietpreis, den Betriebskosten und der Wohnlage.

Die eingereichten, ausgefüllten Fragebogen wurden nach den Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und strengen wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet. In die Statistik flossen Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 130 Quadratmetern und der Baujahre 1900 bis 2017 ein. Berücksichtigung fanden die Mieten, die in den letzten vier Jahren neu festgesetzt wurden. Öffentlich geförderte Mietwohnungen waren von der Befragung ausgeschlossen und sind kein Bestandteil des Mietspiegels.

### Eigene Miethöhe berechnen

Damit Mieter und Vermieter einschätzen können, ob ihre Miete ortsüblich ist, enthält der Mietspiegel auch Berechnungstabellen mit entsprechenden Erläuterungen sowie Beispiel-



rechnungen. Nach der Ermittlung der Basis-Nettomiete je Monat unter Berücksichtigung der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung werden dann prozentuale Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung vorgenommen.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder die Entfernung zum Bodensee sind einige Kriterien. Mietpreisrelevant sind ebenfalls Modernisierungsmaßnahmen, wie etwa die nachträgliche Dämmung von Außenwand oder Dach, die Erneuerung der Fenster, Heizungs- und Warmwasserversorgung, Böden, Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallation sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum.

### Grundlage für Mietverhältnisse

An der Erstellung des ersten Mietspiegels für Radolfzell waren neben der Stadtverwaltung auch die Interessensvertreter der Vermieter und Mieter beteiligt. Das EMA – Institut für empirische Marktanalysen hat die rechtskonforme Erhebung und Auswertung der umfangreichen Daten übernommen.

Sowohl die Stadt Radolfzell als auch der Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V. und der Deutsche Mieterbund Bodensee e.V. haben den vorliegenden Mietspiegel 2017 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Damit bildet er eine verlässliche Grundlage für die Gestaltung von Mietverhältnissen in Radolfzell. Der Mietspiegel wird nach zwei Jahren fortgeschrieben und nach vier Jahren komplett neu erarbeitet.

Der qualifizierte Mietspiegel 2017 für nicht preisgebundenen Wohnraum ist auf der städtischen Website unter [www.radolfzell.de/mietspiegel](http://www.radolfzell.de/mietspiegel) abrufbar. In gedruckter Form erhalten Interessierte die Broschüre bei der Abteilung Liegenschaften oder auf der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Dienstgebäude Poststraße 5.

## Pflichten für Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen

Der qualifizierte Mietspiegel für Radolfzell gibt Vermietern auch Orientierung bei der Festlegung der Miethöhe für öffentlich geförderte Sozialwohnungen, die durch ein Förderdarlehen bei einem Förderkreditinstitut, wie zum Beispiel der L-Bank, finanziert wurden.

Gemäß der „Satzung der Stadt Radolfzell über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen“ und dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ist ein gesetzlicher Mindestabschlag von 10 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen. Ab Januar 2009 darf öffentlich geförderter Wohnraum für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden.

### Vermieter sind verpflichtet, die Belegungsbindung entsprechend nachzuweisen:

Bei einem Mieterwechsel in einer geförderten Mietwohnung hat der Vermieter einen aktuellen Mietvertrag sowie einen gültigen Wohnberechtigungsschein zur Prüfung bei der Stadt vorzulegen. Die Wohnungsbindungskartei und die Einwohnermeldedatei werden entsprechend fortgeschrieben. Diese Verpflichtung gilt für Privatpersonen, Baugenossenschaften und sonstige Vermieter gleichermaßen und betrifft alle Mietverhältnisse rückwirkend ab 2009.

### Anschrift für die Einsendung der Unterlagen:

Stadt Radolfzell am Bodensee  
Dezernat I, Zentrale Dienste  
Abteilung Liegenschaften  
Marktplatz 2, 78315 Radolfzell