

Qualifizierter **Mietspiegel** der Stadt Tuttlingen



Geltungsdauer: 27.07.2024 - 27.07.2026

Geschäftsstelle des
Gemeinsamen Gutachterausschusses
Südlicher Landkreis Tuttlingen



Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Tuttlingen

16. Fortschreibung

I. Rechtsgrundlagen

Aufgrund von § 558 c bzw. § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird den Gemeinden empfohlen, einen Mietspiegel zu erstellen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

§ 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Qualifizierter Mietspiegel):

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenverbänden der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietspiegel 2022 wurde auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesrepublik Deutschland - Stand 10.06.2019 (BGB § 558 d Abs. 2) fortgeschrieben. Der Gutachterausschuss der Stadt Tuttlingen hat den Mietspiegel 2024 auf der Grundlage einer repräsentativen Fragebogenerhebung vom Frühjahr 2024 fortgeschrieben. Die nachstehende Mietwerttabelle wurde am 13.06.2024 durch den Gutachterausschuss beschlossen. In der Sitzung vom 17.06.2024 wurde durch den Verwaltungs- und Finanzausschuss und in der Sitzung vom 24.06.2024 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Tuttlingen diese Mietwerttabelle als offizieller Mietspiegel 2024 für die Stadt Tuttlingen anerkannt.

II. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für Tuttlingen und den Stadtteil Möhringen - Vorstadt. Für den Stadtteil Eßlingen werden 15 %, für Möhringen 8 % und Nendingen 10 % Abschlag auf die Mietwerte der Kernstadt Tuttlingen vorgenommen.

III. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer dieses Mietspiegels ist vom 27.07.2024 bis zum 27.07.2026 begrenzt.

IV. Mietwert

Sämtliche Mietwerte in den Tabellen sind in € (Euro) angegeben.

Die Mietwerte beziehen sich auf die Grund- bzw. Kaltmieten je m² Wohnfläche im Monat ohne Zuschläge für Schönheitsreparaturen und ohne Betriebskosten i. S. des § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 Betriebskostenverordnung (z. B. Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung. Kosten um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), usw.).

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar für öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- und Dienstwohnungen, möblierte Wohnungen, „Penthouse“-Wohnungen, sowie Erstvermietungen.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, sondern ist Richtlinie, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend dem Baujahr, der Lage, der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. In der Regel ist dabei der Mittelwert zu verwenden, sofern nicht Besonderheiten der Wohnung eine Anpassung nach oben oder unten innerhalb der Spanne rechtfertigen. In besonderen Fällen kann ein weiterer Zu- oder Abschlag erforderlich sein. Hier kann es sich z. B. um Neben- / Abstellräume, Einbaumöbel, aufwendige Verfließung, Wärme- / Lärmdämmung, Bodenbeläge, Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Trockenraum mit Heizung), zweites getrenntes WC und/oder Bad oder Dusche handeln.

Liegt eine Wohnung nach dem Baualter oder nach der Größenklasse an der Grenze einer Gruppe, so kann der Mittelwert zusammen mit dem entsprechenden Wert der Nachbargruppe gebildet werden (Interpolation).

V. Modernisierter Altbau (bis 20.06.1948 modernisiert)

Zu den Gruppen der modernisierten Altbauwohnungen gehören Wohnungen, bei denen eine nachhaltige Verbesserung des Wohnwerts durch nachträgliche Aufwendungen (z.B. Neueinbau von sanitären Anlagen, Verbesserung der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung, des Wärme- und Schallschutzes, neuzeitliche Fenster) erreicht wurde.

VI. Modernisierte (sanierte) Neubauwohnungen (Modernisierungszeitpunkt ab 21.06.1948)

Modernisierte Wohnungen werden unabhängig vom Baujahr nach dem Zeitpunkt der Modernisierung eingestuft, wenn die modernisierte Wohnung in wesentlichen Bereichen einer Wohnung entspricht, die im Modernisierungszeitpunkt neu erstellt worden ist (Kernsanierung). Zur Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist insbesondere die Beschaffenheit von Fenstern, Decken, Bädern, der Heizung, der sanitären Einrichtungen, der elektrischen Installation, des Wohnungszuschnitts, des Treppenhauses und des Eingangs mit einem entsprechenden Neubau zu vergleichen. Der bloße Einbau einer Zentralheizung und eines Bades sowie neuer Fenster rechtfertigen noch nicht die Annahme einer modernisierten Wohnung in diesem Sinne.

Bei hochwertigen Einzelmodernisierungen (z. B. Einbau einer technologisch auf dem neuesten Stand befindlichen Heizungstechnik oder Anbringung eines neuen Wärmedämmverbundsystems) kann um ein bis zwei Baujahresgruppen aufgerückt werden.

VII. Lage der Wohnung

Die Lage der Wohnung ist aus der „Anlage zum Mietspiegel“ zu errechnen. Die Wohnlage kann sich durch äußere Einwirkungen vorübergehend oder auch dauerhaft verändern.

VIII. Ausstattung der Wohnung

In den genannten drei Ausstattungsgruppen haben Bad, Zentralheizung und die Warmwasserversorgung eine besondere Bedeutung.

Als Bad zählt nur eine Badeeinrichtung in einem besonderen Nebenraum (nicht aber Bäder in Küchen oder Gemeinschaftsbäder).

Unter einer Zentralheizung versteht man die Beheizung der Wohnungen von einer zentralen Feuerstelle aus, z. B. auch Gasetagenheizung, ebenso Elektroheizung (Nachtspeicherheizung), zentrale Kachelöfen mit Warmluftschächten oder zentral versorgte Ölöfen sofern jeder Wohnraum einschließlich Küche und Bad durch einen eigenen Heizkörper beheizbar und die Wärmezufuhr regulierbar ist.

Die Warmwasserversorgung wird entweder über die Zentralheizung, Etagenheizung, über Durchlauferhitzer oder Warmwasserboiler mit ausreichender Kapazität durchgeführt. Abschläge wegen fehlender Warmwasserversorgung über die Zentralheizung widersprechen gesetzlichen Vorgaben.

IX. Größe der Wohnung (II. Berechnungsverordnung und Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV))

Bei der Ermittlung der Wohnflächen sind anzurechnen:

- Voll die Grundfläche von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,
- zur Hälfte die Grundfläche von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m,
- zu einem Viertel die Grundflächen von Loggien, Balkonen, Freisitzen, Terrassen,
- nicht die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

X. Sonstiges

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt Mietrechtsangelegenheiten (§ 556 ff). So verbietet es dem Vermieter eine Mietkündigung zum Zweck der Mieterhöhung. Bei einer Mieterhöhung auf die Sätze der Vergleichsmiete ist der Mieter berechtigt, vorzeitig zu kündigen. Eine Mieterhöhung bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit (Regelfall) wird wirksam, wenn der Mieter zustimmt. Der Vermieter kann die Zustimmung vom Mieter verlangen, wenn der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist und der verlangte Mietzins den Vergleichsmietwerten entspricht. Die Miete muss schriftlich erklärt und begründet werden. Allgemeine Hinweise auf gestiegene Indexwerte reichen zur Begründung nicht aus; es genügt aber, wenn in der Begründung auf den Mietspiegel Bezug genommen wird. Erteilt der Mieter seine Zustimmung, so entsteht der höhere Mietzinsanspruch vom dritten Kalendermonat an, gerechnet von der Zustellung des Mieterhöhungsschreibens des Vermieters. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung gerichtlich klagen.

Die Mietpreisvorschriften und damit auch die Vergleichsmietwerte werden auf bestehende Mietverhältnisse angewendet.

Auskunft und Beratung erteilen:

- **Beratungsstelle des Haus- und Grundeigentümergebietes Tuttlingen und Umgebung e. V.**

Rechtsanwalt Alexander Fuß, Königstr. 45, 78532 Tuttlingen,
Tel.: 07461 / 163033, Email: info@hausundgrund-tuttlingen.de
Beratung nur für Mitglieder

- **Geschäftsstelle des Mietervereins Tuttlingen und Umgebung e. V.**

Bahnhofstr. 35, 78532 Tuttlingen,
Fax: 07461 / 13974, Email: info@mieterverein-tut.de
Beratung nur für Mitglieder

- **Geschäftsstelle des Deutschen Mieterbundes Villingen-Schwenningen u. Region Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Goethestr. 2, 78048 Villingen-Schwenningen,
Tel.: 07721 / 57626, Fax: 07721 / 53280, Email: info@mieterverein-vs.de
Beratung nur für Mitglieder (Beratung in Tuttlingen im Haus der Familie, Bergstr. 14)

- **Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Südlicher Landkreis Tuttlingen**

Rathausstr. 1, 78532 Tuttlingen

(Auskunft in Sachen Mietspiegel erfolgt gegen Erstattung der festgelegten Gebühren des Gutachterausschusses. Beratungen zu Mieten werden nicht erteilt.)

STADTVERWALTUNG TUTTLINGEN

Anlage zum Mietspiegel

Die Mietwerttabelle der Stadt Tuttlingen sieht als Wohnlagen die „einfache“ Wohnlage, die „mittlere“ Wohnlage, die „gute“ Wohnlage und die „beste“ Wohnlage vor. Zur näheren Bestimmung der Wohnlagen soll die nachfolgende Punktebewertung dienen:

I. Wohngebiet (mögliche Bewertung: 4 - 3 - 2 - 1)

- 4 Punkte: Reines Wohngebiet, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist; gesetzlich vorgeschriebene Bauabstände werden weit übertroffen. Oder es handelt sich um eine Zentrallage (Stadtwohnung) oder ein Wohnobjekt in Randlagen in unverbauter Aussicht.
- 3 Punkte: Reines Wohngebiet gem. Bebauungsplan; in unmittelbarer Nähe des Objektes sind keine oder nur sogenannte nicht störende Gewerbebetriebe im baurechtlichen Sinn (§ 3 Abs. 3 BauNVO).
- 2 Punkte: Allgemeines Wohngebiet (Mischgebiet) nach Bebauungsplan; überwiegend Wohngebietscharakter; zulässig sind kleine Gewerbebetriebe (Einzelhandel), Dienstleistungen, immissionsarme Handwerks- und Fabrikationsbetriebe, (vgl. § 4 Abs. 2 und 3; § 7 BauNVO).
- 1 Punkt: Gewerbegebiet gem. Ausweisung nach Bebauungsplan (§§ 8, 9 BauNVO)

II. Infrastruktur und räumliche und verkehrsmäßige Anbindung

1. Infrastruktur (mögliche Bewertung: 4 - 3 - 2 - 1 - 0)

- 4 Punkte: Einkaufsmöglichkeiten - nicht nur für den täglichen Bedarf - Dienstleistungen, medizinische Minimalversorgung, ein Geldinstitut, Grundschule, Kindergarten-/spielplatz sind in unmittelbarer Nähe, d. h. in höchstens 1 km Entfernung.
- 3 Punkte: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe, die übrigen Einrichtungen im Umkreis bis höchstens 2 km Distanz.
- 2 Punkte: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe, die übrigen Einrichtungen bis höchstens 3 km Entfernung.
- 1 Punkt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Umkreis bis höchstens 4 km.
- 0 Punkte: Die o. g. Voraussetzungen sind nicht gegeben.

2. Räumliche und verkehrsmäßige Anbindung (mögliche Bewertung: 4 - 3 - 2 - 1 - 0)

- 4 Punkte: Innenstadtlage (im Bereich der Richtzonen 1 und 2 der Richtwertkarte)
- 3 Punkte: Entfernung zur Innenstadt bis 1 km oder Busverbindung zur Innenstadt bis 20.00 Uhr (Haltestelle bis höchstens 1 km entfernt).
- 2 Punkte: Entfernung zur Innenstadt bis 2 km oder Busverbindung zur Innenstadt in nur stündlichem Abstand bis 19.00 Uhr (Haltestelle höchstens 1 km entfernt).
- 1 Punkt: Entfernung zur Innenstadt bis 3 km oder Busverbindung in nur stündlichem Abstand bis 19.00 Uhr oder Haltestelle ist weiter als 1 km entfernt.
- 0 Punkte: Die o. g. Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Die ermittelte Punktzahl für Infrastruktur und räumliche und verkehrsmäßige Anbindung wird zusammengezählt und dann durch 2 geteilt.

III. Wohndichte (mögliche Bewertung: 4 - 3 - 2 - 1)

- 4 Punkte: Das Objekt liegt in einem Einzel- bzw. Doppelhaus (bis zu insgesamt 3 Wohnungen) und in unmittelbarer Nachbarschaft gleicharteter Gebäude mit bau-rechtlich erforderlichem Grenzabstand.
- 3 Punkte: Das Objekt liegt in einem Einzel- bzw. Doppelhaus (bis zu insgesamt 6 Wohnungen) und in unmittelbarer Nachbarschaft gleicharteter Gebäude mit bau-rechtlich erforderlichem Grenzabstand.
- 2 Punkte: Das Objekt liegt in einem Gebäude in Blockbauweise, die Umgebung ist aufgelockert durch Einzelhäuser bzw. Grenzabstände, die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen.
- 1 Punkt: Die o. g. Voraussetzungen sind nicht gegeben.

IV. Frei- und Grünflächen (mögliche Bewertung: 3 - 2 - 1)

- 3 Punkte: Überbaute Grundstücksfläche höchstens 20 % oder bei stärkerer Überbauung (bis zu 40 %) größere öffentliche Frei- und Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft.
- 2 Punkte: Überbaute Grundstücksflächen über 40 %, aber Fußgängerzone oder öffentliche Grünfläche in unmittelbarer Nähe.
- 1 Punkt: Die o. g. Voraussetzungen sind nicht erfüllt.

V. Lärm, Staub- und Geruchsbelästigung

1. Lärmbelästigung (mögliche Bewertung: 3 - 2 - 1 - 0)

- 3 Punkte: Kein Durchgangsverkehr, mäßiger Anliegerverkehr, geringfügige Lärmbeeinträchtigung durch Gewerbebetriebe u. ä. an Intensität und Dauer.
- 2 Punkte: Kein Durchgangsverkehr, insbesondere in Stoßzeiten stärkerer Anliegerverkehr auch in benachbarten Straßen, mäßige Lärmbeeinträchtigung durch Gewerbebetriebe u. ä.
- 1 Punkt: Durchgangsverkehr mit geringen Beeinträchtigungen.
- 0 Punkte: Durchgangsverkehr mit starken Beeinträchtigungen.

2. Staub- und Geruchsbelästigung (mögliche Bewertung: 3 - 2 - 1 - 0)

- 3 Punkte: Keine Staub- und Geruchsbelästigungen.
- 2 Punkte: Geringe Staub- und Geruchsbelästigungen.
- 1 Punkt: Stärkere Staub- und Geruchsbelästigungen.
- 0 Punkte: Extreme Staub- und Geruchsbelästigungen.

Die ermittelten Punkte für Lärmbelästigung und Staub- und Geruchsbelästigung werden zusammengezählt und das Ergebnis durch 2 geteilt.

Die ermittelten Punktzahlen ergeben folgende Bewertung:

- | | |
|-------------------|----------------|
| Einfache Wohnlage | bis 9 Punkte |
| Mittlere Wohnlage | bis 13 Punkte |
| Gute Wohnlage | bis 16 Punkte |
| Beste Wohnlage | über 16 Punkte |

Altbau bis 20.06.1948		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	4,60	5,09	4,85	5,15	5,42	5,29	- - -	- - -	- - -
	41 - 65 m ²	4,25	4,97	4,61	4,81	5,16	4,98	- - -	- - -	- - -
	66 - 90 m ²	3,96	4,42	4,19	4,48	5,00	4,81	- - -	- - -	- - -
	über 90 m ²	3,87	4,34	4,10	4,29	4,70	4,49	- - -	- - -	- - -
mittlere	bis 40 m ²	5,22	5,92	5,57	5,64	6,31	5,97	- - -	- - -	- - -
	41 - 65 m ²	4,43	5,55	4,98	5,47	5,97	5,72	- - -	- - -	- - -
	66 - 90 m ²	4,26	4,63	4,42	4,84	5,56	5,20	- - -	- - -	- - -
	über 90 m ²	4,13	4,43	4,28	4,51	4,74	4,62	- - -	- - -	- - -
gute	bis 40 m ²	5,58	6,23	5,90	6,12	6,77	6,45	6,18	7,02	6,60
	41 - 65 m ²	5,10	5,49	5,30	5,81	6,36	6,10	5,99	6,57	6,26
	66 - 90 m ²	4,46	4,84	4,64	5,12	5,87	5,49	5,23	6,00	5,62
	über 90 m ²	4,24	4,67	4,46	4,78	4,98	4,88	4,86	5,74	5,31
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

Altbau bis 20.06.1948 modernisiert		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,30	5,68	5,51	- - -	- - -	- - -
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,00	5,42	5,20	- - -	- - -	- - -
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,93	5,34	5,16	- - -	- - -	- - -
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,65	5,10	4,88	- - -	- - -	- - -
mittlere	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,96	6,91	6,43	6,03	7,04	6,55
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,84	6,42	6,13	5,88	6,58	6,24
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,25	6,08	5,66	5,33	6,11	5,72
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,86	5,19	5,03	4,98	5,28	5,15
gute	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	6,43	7,52	6,98	7,08	8,10	7,59
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	6,11	6,76	6,38	6,18	6,78	6,45
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,38	6,18	5,79	5,63	6,34	5,99
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,98	5,28	5,15	5,27	6,00	5,63
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,16	8,46	7,79
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,31	6,81	6,57
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,87	6,68	6,26
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,74	6,48	6,11

Neubau vom 21.06.1948 bis 31.12.1960		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,09	5,38	5,23	5,41	6,39	5,90
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,04	5,27	5,17	5,20	6,11	5,65
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,66	5,07	4,87	4,88	5,72	5,31
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,33	4,84	4,58	4,56	5,18	4,89
mittlere	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,35	6,08	5,72	5,55	6,41	5,93
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,32	5,86	5,60	5,43	6,13	5,81
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,70	5,60	5,16	4,97	5,92	5,45
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,43	4,92	4,67	4,58	5,60	5,09
gute	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,66	6,74	6,20	6,38	8,18	7,26
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,60	6,48	6,04	5,84	6,70	6,24
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,42	6,28	5,85	5,71	6,61	6,18
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,67	5,22	4,92	5,04	5,71	5,38
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	6,03	7,33	6,69	7,56	8,32	7,94
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,90	6,41	6,17	6,57	7,70	7,12
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,53	6,28	5,96	6,16	6,98	6,57
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,28	6,20	5,77	5,95	6,49	6,22

Neubau vom 01.01.1961 bis 31.12.1970		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	5,91	6,38	6,15	6,36	7,23	6,76
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,23	6,27	5,95	5,65	7,01	6,50
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,12	6,13	5,62	5,27	6,76	6,42
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,82	5,65	5,23	4,98	6,23	5,90
mittlere	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	6,22	6,89	6,63	6,45	7,39	6,79
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	5,76	6,33	6,13	5,93	7,29	6,72
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,20	6,25	5,77	5,39	7,23	6,30
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	4,97	5,74	5,47	5,18	6,63	5,91
gute	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	6,31	7,11	6,84	6,86	8,03	7,34
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	6,03	6,76	6,43	6,14	7,78	6,70
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,41	6,53	6,04	5,53	7,19	6,40
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,19	5,93	5,60	5,35	6,89	6,06
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	6,44	7,64	7,04	7,59	8,74	8,16
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	6,38	6,90	6,67	6,67	8,44	7,55
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,71	6,68	6,19	6,25	7,55	6,73
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	5,51	6,37	5,96	5,62	7,10	6,40

Neubau vom 01.01.1971 bis 31.12.1980		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,65	8,01	7,33
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,33	7,57	6,88
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,47	7,06	6,38
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,28	6,94	6,10
mittlere	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,22	8,65	8,27
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,39	8,18	7,41
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,70	7,66	6,52
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,50	7,22	6,25
gute	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,71	9,19	8,65
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,41	8,69	7,52
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,85	8,06	6,78
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,67	7,20	6,58
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	8,26	9,83	9,04
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,27	8,91	8,06
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,72	8,08	7,20
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,30	7,46	6,88

Neubau vom 01.01.1981 bis 31.12.1990		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,66	8,83	8,24
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,46	7,68	7,07
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,73	7,08	6,40
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,64	6,40	6,02
mittlere	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,83	9,07	8,45
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,67	8,21	7,41
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,94	7,66	6,67
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	5,76	7,20	6,48
gute	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	8,34	9,55	9,00
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,95	9,10	7,98
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,27	8,32	7,23
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,10	7,84	6,87
beste	bis 40 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	8,71	9,80	9,44
	41 - 65 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	7,64	9,23	8,27
	66 - 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,90	8,68	7,79
	über 90 m ²	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	6,53	8,08	7,30

Neubau vom 01.01.1991 bis 31.12.2000		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,08	9,55	8,83
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	7,07	8,97	8,21
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	6,83	8,60	7,51
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	6,71	7,81	7,21
mittlere	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,15	9,68	8,94
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	7,37	9,57	8,32
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,17	9,19	7,72
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,10	8,15	7,57
gute	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,45	9,75	9,04
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	7,23	9,57	8,24
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,16	8,69	7,87
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	6,98	8,18	7,70
beste	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,81	10,28	9,57
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	7,70	9,50	8,59
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,33	8,85	8,09
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,02	8,45	7,77

Neubau von 01.01.2001 bis 31.12.2010		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,03	9,46	8,75
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	8,07	9,29	8,58
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,24	8,51	8,04
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	6,99	8,15	7,74
gute	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	8,34	10,03	9,18
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	8,01	9,47	8,87
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,91	9,36	8,55
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,47	9,18	8,33
beste	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	9,00	10,97	9,95
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	8,26	10,07	9,17
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	8,10	9,71	8,91
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	7,97	9,00	8,58

Neubau ab 01.01.2011 bis 31.12.2020		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	9,83	10,93	10,34
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	9,31	10,82	9,93
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	8,63	9,74	9,21
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	8,35	9,22	8,81
gute	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	10,26	11,88	10,38
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	9,96	11,34	10,15
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	8,80	10,48	9,68
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	8,77	10,30	9,34
beste	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	11,24	12,40	11,81
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	10,76	11,91	11,34
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	10,36	11,13	10,74
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	9,92	10,68	10,30

Neubau ab 01.01.2021		Angaben in €/m ²								
Lage	Fläche	Ausstattung ohne Bad/Dusche und ohne Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche oder mit Zentralheizung			Ausstattung mit Bad/Dusche und mit Zentralheizung		
		von	bis	MW	von	bis	MW	von	bis	MW
einfache	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	10,93	12,16	11,50
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	10,35	12,03	11,05
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	9,60	10,83	10,24
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	9,29	10,25	9,80
gute	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	11,75	13,60	11,89
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	11,40	12,98	11,62
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	10,08	12,00	11,08
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	10,03	11,79	10,69
beste	bis 40 m ²	-	-	-	-	-	-	12,86	14,19	13,52
	41 - 65 m ²	-	-	-	-	-	-	12,32	13,63	12,98
	66 - 90 m ²	-	-	-	-	-	-	11,85	12,74	12,30
	über 90 m ²	-	-	-	-	-	-	11,36	12,22	11,79

Zu- und Abschläge infolge Wertverbesserungen oder Wertminderungen

Es handelt sich um Richtwerte.

Wertverbesserungen:

Aufzug (wenn baurechtlich nicht vorgeschrieben)	5 %
Überdurchschnittliche Ausstattung in mehreren Merkmalen, wie Holzvertäfelung, Einbauschränke, besondere Bodenbeläge (Parkett), besondere Wärme- und Schallisolierung, Aussichtslage, Terrasse oder Garten (je nach Anzahl und Wertigkeit).	5 - 15 %
Zentralheizung bis einschl. Baujahr 1960	5 %
Allein bewohntes Ein- oder Zweifamilienhaus bis Baujahr 1970	30 %
Baujahr 1971 - 1990	20 %
ab Baujahr 1991	10 %

Wertminderungen:

Gebäude mit schlechten Treppenhäusern	5 %
Unzeitgemäßer Wohnungszuschnitt wie z. B. nicht abgeschlossene Wohnung, gefangene oder niedrige Räume, mangelnde Belichtung und Belüftung, mangelnde Dämmung, nicht behebbare Baumängel und / oder Bauschäden.	10 %
Toilette außerhalb der Wohnung	10 %
Toilette gemeinsam	10 %
Kellergeschosswohnungen / Räume	15 %

Zeitliche Entwicklung der Mieten:

Steigerung von	Gesamtsteigerung	Steigerung bis 1970 (Baujahr)	Steigerung ab 1971 (Baujahr)
2024 zu 2023	-1,74 %	-2,63 %	-1,44 %
2023 zu 2022	-1,74 %	-2,63 %	-1,44 %
2022 zu 2021	10,41 %	10,41 %	10,41 %
2021 zu 2020	3,86 %	3,86 %	3,86 %
2020 zu 2019	2,14 %	2,02 %	2,24 %
2019 zu 2018	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2018 zu 2017	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2017 zu 2016	2,90 %	2,20 %	3,45 %
2016 zu 2015	2,90 %	2,20 %	3,45 %
2015 zu 2014	2,10 %	1,20 %	2,95 %
2014 zu 2013	2,10 %	1,20 %	2,95 %
2013 zu 2012	3,45 %	6,70 %	2,45 %
2012 zu 2011	3,45 %	6,70 %	2,45 %
2011 zu 2010	1,55 %	1,90 %	1,20 %
2010 zu 2009	1,55 %	1,90 %	1,20 %
2009 zu 2008	1,50 %	1,55 %	1,50 %
2008 zu 2007	1,50 %	1,55 %	1,50 %
2007 zu 2006	1,10 %	1,90 %	1,00 %
2006 zu 2005	1,10 %	1,90 %	1,00 %
2005 zu 2004	0,70 %	1,05 %	0,25 %
2004 zu 2003	0,70 %	1,05 %	0,25 %
2003 zu 2002	1,10 %	1,05 %	1,15 %
2002 zu 2001	1,10 %	1,05 %	1,15 %
2001 zu 2000	0,30 %	0,45 %	0,10 %
2000 zu 1999	0,30 %	0,45 %	0,10 %
1999 zu 1998	1,95 %	3,85 %	0,05 %
1998 zu 1997	1,95 %	3,85 %	0,05 %

Garagen- und Stellplatzmieten (Nur informativ):

Garagen	Mittel (€/Stück)	Min. (€/Stück)	Max. (€/Stück)
2024	48,00	30,00	80,00
2020	46,00	30,00	90,00
2017	42,00	25,00	65,00
2015	45,00	30,00	60,00
2013	40,00	20,00	60,00

Tiefgaragen	Mittel (€/Stück)	Min. (€/Stück)	Max. (€/Stück)
2024	54,00	35,00	75,00
2020	46,00	30,00	75,00
2017	44,50	20,00	75,00
2015	41,50	25,00	70,00
2013	39,50	25,00	50,00

Innenlieg. Garagen	Mittel (€/Stück)	Min. (€/Stück)	Max. (€/Stück)
2024	46,00	30,00	60,00
2020	45,00	32,00	70,00
2017	36,50	30,00	50,00
2015	-	-	-
2013	-	-	-

Carports	Mittel (€/Stück)	Min. (€/Stück)	Max. (€/Stück)
2024	40,00	34,00	45,00
2020	36,00	30,00	40,00
2017	25,00	25,00	25,00
2015	28,50	15,00	45,00
2013	27,50	25,00	30,00

Stellplätze	Mittel (€/Stück)	Min. (€/Stück)	Max. (€/Stück)
2024	26,00	10,00	40,00
2020	21,00	10,00	44,00
2017	20,80	10,00	35,00
2015	19,50	10,00	50,00
2013	20,50	10,00	35,00

Tuttlingen, den 13.06.2024



Hans-Rainer Isselhard
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Notizen:

Nachdruck und Vervielfältigung sind ohne
vorherige Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses untersagt.

