

Muster

Mietspiegelrechner						
Gewichtete Durchschnittsmiete 2019: 6,54 €/m ²						
Mietspiegelanpassung 2021 (2,75%) = gewichtete Durchschnittsmiete 2021: 6,72 €/m ²						
Merkmale (Gewichtung)	Mietobjekt	Durchschnitts	Anpassungs	angepasste	Gewichtung	anteilige
		Miete/m ²	faktor	Miete/m ²		Miete/m ²
1. Bauperiode (20%)	1960	6,72 €	x 0,856	= 5,75	x 0,20	= 1,15 €
2. Wohnungsgröße (20%)	65	6,72 €	x 0,940	= 6,32	x 0,20	= 1,26 €
3. Ausstattung (40%)	S	6,72 €	x 0,940	= 6,32	x 0,40	= 2,53 €
4. Anzahl der Wohnungen im Objekt (5%)	8	6,72 €	x 0,974	= 6,55	x 0,05	= 0,33 €
5. Lage der Wohnung im Objekt (5%)	1. OG	6,72 €	x 1,015	= 6,82	x 0,05	= 0,34 €
6. Lage des Objekts (10%)	WG	6,72 €	x 1,031	= 6,93	x 0,10	= 0,69 €
Summe pro m²						6,30 €

evtl. Zuschläge zur monatlichen Kaltmiete	
Stellplatz	30,00 €
Garage	37,00 €
Tiefgarage	43,00 €
Einbauküche	50,00 €

Mietspiegelanpassung 2021

2021	- 10 % unterer Wert	5,67 €
	gewichtete Vergleichsmiete	6,30 €
	+ 10 % oberer Wert	6,93 €

Merkmale	Einteilung	Anpassungsfaktor
1. Bauperiode ohne San/Mod	bis 1969	0,856
	1970-1985	0,943
	1986-2000	0,919
	2001-2014	0,971
	ab 2015	1,384
mit San/Mod	bis 1969	0,943
2. Wohnungsgröße	bis 40 m ²	1,086
	41-60 m ²	1,083
	61-80 m ²	0,940
	ab 81 m ²	0,991
3. Ausstattung	einfach	0,899
	standard	0,940
	gehoben	1,355
4. Anzahl Wohnungen im Objekt	1 - 3	0,882
	4 - 6	0,940
	7 - 12	0,974
	13 - 18	0,927
	>19	1,144
5. Lage der Wohnung im Objekt	EG	1,002
	OG	0,948
	1.OG	1,015
	2.OG	1,099
	ab 3.OG	1,119
6. Lage des Objekts	DG	0,940
	Kurgebiet	0,963
	Stadtzentrum	0,966
	Mischgebiet	0,841
	Wohngebiet	1,031
	Stadtteil	0,969

1. Mietobjekt

Tragen Sie die tatsächlichen Gegebenheiten Ihrer Wohnung in das Formular oben ein.

2. Übertragung des Anpassungsfaktors

Für das jeweilige Merkmal tragen Sie den entsprechende Anpassungsfaktor ein.

3. Berechnung der anteiligen Miete/m²

Multiplizieren Sie den Anpassungsfaktor mit der Durchschnittsmiete 2021 (6,72 €/m²), runden Sie diese auf bis auf die zweite Nachkommastelle auf bzw. ab. Sie erhalten dann die angepasste Miete. Diesen Wert multiplizieren Sie anschließend mit der jeweiligen Gewichtung des Merkmal im Formular und runden diese wiederum auf die zweite Nachkommastelle auf bzw. ab und erhalten dann die anteilige Miete/m².

4. Summe der anteiligen Miete/m²

Um die ortsübliche Vergleichsmiete /m² zu ermitteln, summieren Sie die anteiligen Mieten/m².

5. Berechnung der Spanne (+/- 10%)

Für den unteren Wert multiplizieren Sie die Vergleichsmiete/m² mit 0,9 und um den oberen Wert zu erhalten, multiplizieren die Vergleichsmiete/m² mit 1,1.

Muster