www.mietspiegel.friedrichshafen.de

FRIEDRICHSHAFEN



Qualifizierter Mietspiegel 2026 für Friedrichshafen

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Herausgegeben von der Stadt Friedrichshafen
Stand: März 2026

Der Mietspiegel wurde mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen/ Organisationen erstellt:

Steffen Maier Immobilien
Bismarckstraße 8
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541 23570
info@immo-maier.de
www.immo-maier.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ravensburg
Friedrich-Schiller-Straße 22
88214 Ravensburg
Tel.: 0751 3697-0
bgsrv@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Oberschwaben e. V.
Seestraße 15
88214 Ravensburg
Tel.: 0751 24541
Fax: 0751 17905
www.mietervereinoberschwaben.de
verein@mietervereinoberschwaben.de

Haus & Grund Friedrichshafen e. V.
c/o RA Dr. Achim Brotzer
Hochstraße 1
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541 289675
www.hausundgrund-friedrichshafen.de

Sparkasse Bodensee
Charlottenstraße 2
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541 704-0
Fax: 07541 704-4354
www.sparkasse-bodensee.de

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG
Mönchstraße 32
70191 Stuttgart
Tel.: 0711 25004-0
www.lbg.de



Grußwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Wohnungsmarkt in Friedrichshafen ist – wie in vielen Regionen – von einer steigenden Nachfrage geprägt. Dies führt seit Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise. Mit der Erschließung neuer Baugebiete und dem Bau dringend benötigter Wohnungen schaffen wir die Voraussetzungen, um die Nachfrage auch in Zukunft bestmöglich zu bedienen.

Umso wichtiger ist ein aktueller und verlässlicher Mietspiegel als Orientierung für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter. Daher freue ich mich, Ihnen den fortgeschriebenen Mietspiegel für Friedrichshafen vorstellen zu können.

Die vorliegende Ausgabe baut auf dem Mietspiegel 2024 auf. Die enthaltenen Werte wurden anhand des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland aktualisiert und an die aktuelle Entwicklung angepasst.
Die gesetzlich vorgeschriebene Fortschreibung alle zwei Jahre sichert die Qualität und Gültigkeit des Mietspiegels. So bleibt er ein verlässliches Instrument, das die aktuellen Marktbedingungen widerspiegelt und Transparenz bei der Mietpreisgestaltung schafft.

Mit der Fortschreibung wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Dank seiner fachlichen Expertise konnte eine fundierte und präzise Aktualisierung vorgenommen werden. Über alle Wohnungsgrößen hinweg stieg die durchschnittliche Miete von 9,57 € auf 9,97 € pro Quadratmeter. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von 4,23 Prozent.

Ich danke allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, dem Mieterverein Oberschwaben e. V., dem Haus & Grund Friedrichshafen e. V. und den Vertretern des Gutachterausschusses östlicher Bodenseekreis.
Der neue Friedrichshafener Mietspiegel 2026 und die dazugehörige Dokumentation stehen allen Interessierten kostenfrei zur Verfügung. Dies gilt ebenso für den Online-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter www.mietspiegel.friedrichshafen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Simon Blümcke
Oberbürgermeister

Inhalt

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht 4
Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026 4
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels 5
Anwendungsbereich des Mietspiegels 5
Mietbegriff 7
Mieterhöhung nach dem Mietrecht 7
Mietpreisüberhöhung / Mietwucher 8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 8
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus 9
Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau 10
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 20
Spannbreite 21
Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze 22
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel 23
Berechnungshilfe: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 24



Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der Mietspiegel 2024 von Friedrichshafen wurde im Auftrag der Stadtverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für den Bereich der Stadt Friedrichshafen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Februar 2024 bei über 5.000 mietspiegelrelevanten Haushalten 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 des Mietspiegels 2024 hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium

- der Verein Haus und Grund Friedrichshafen e. V.
- der Mieterverein Oberschwaben e. V.
- die Stadt Friedrichshafen, Städtische Bauverwaltung – Abteilung Wohnungswesen
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Mietspiegelerstellung 2024 haben sich somit alle 23 Kommunen des Bodenseekreises beteiligt, für welche jeweils ein eigener Mietspiegel vorliegt.

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

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. Er tritt am 1. August 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2028.

IMMO-HYP

HAUSVERWALTUNG • PROPERTY MANAGEMENT • IMMOBILIEN • VERMÖGENSVERWALTUNG

Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88214 Ravensburg |+49 751 36340 0 | www.immo-hyp.de

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 sechs 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 m² und 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Selbstgenutztes Eigentum
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, z. B. (Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind, z. B. (Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis)



- Wohnraum, der gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (z. B. max. 3 Monate pro Mieter, Ferienwohnung);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung [Geflüchtete], Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet sind (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung);
- Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre).



Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in € 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 Teilinklusivmiete), 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 Bürgerlichen Gesetzbuchs (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
- bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB darf sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie Anpassungen wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze außer Betracht. Für die Stadt Friedrichshafen gilt nach der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025 Nr. 145), in Kraft vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2026, eine abgesenkte Kappungsgrenze. Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent erhöhen, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

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 vier 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. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei 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 Prozent übersteigt.

Unter Berücksichtigung der Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters ist auch eine Überschreitung der üblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum bis 50 Prozent zulässig.

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 und bedarf der uneingeschränkten Mitarbeit des Mieters. Für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen im Stadtgebiet von Friedrichshafen und der dazugehörigen Teilorte ist das Rechtsamt der Stadt Friedrichshafen zuständig.

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

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 Prozent übersteigt.

Für die Verfolgung von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. Wegen der Schwierigkeit, in einem solchen Strafverfahren Vorsatz nachzuweisen, müssen die Erfolgsaussichten als sehr gering angesehen werden.

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 Ausstattung, Beschaffenheit, Wohnlage 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 € pro m^2 und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für Standardwohnungen mit zentraler Beheizung/Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Wohnungs-/Gebäudeausstattung in nicht modernisierten Mehrfamilienhäusern in normaler Wohnlage.

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 Zi. 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 Tabelle 3.

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

Wohn-fläche	Baujahr											
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2024
	€/m²											
25 -< 30	12,37	11,75	12,39	12,77	13,25	13,78	14,35	15,04	15,78	16,54	17,20	17,70
30 -< 35	11,10	10,54	11,12	11,45	11,88	12,36	12,87	13,50	14,15	14,84	15,43	15,87
35 -< 40	10,24	9,71	10,26	10,56	10,95	11,40	11,87	12,45	13,06	13,69	14,23	14,64
40 -< 45	9,64	9,15	9,66	9,94	10,32	10,74	11,18	11,72	12,30	12,89	13,39	13,79
45 -< 50	9,22	8,76	9,23	9,52	9,87	10,27	10,69	11,22	11,76	12,33	12,81	13,19
50 -< 55	8,64	8,47	8,94	9,21	9,56	9,94	10,35	10,85	11,38	11,93	12,40	12,77
55 -< 60	8,43	8,28	8,73	9,00	9,33	9,71	10,11	10,60	11,12	11,66	12,12	12,47
60 -< 65	8,30	8,14	8,59	8,85	9,18	9,56	9,94	10,43	10,94	11,47	11,92	12,27
65 -< 70	8,21	8,06	8,51	8,76	9,08	9,45	9,84	10,32	10,82	11,35	11,79	12,13
70 -< 80	8,14	7,98	8,43	8,68	9,01	9,37	9,76	10,22	10,74	11,25	11,69	12,04
80 -< 90	8,12	7,96	8,40	8,66	8,98	9,35	9,74	10,20	10,70	11,22	11,66	12,00
90 -< 100	8,15	7,99	8,43	8,69	9,02	9,38	9,77	10,24	10,75	11,26	11,71	12,05
100 -< 110	8,20	8,05	8,49	8,76	9,08	9,44	9,84	10,31	10,82	11,34	11,79	12,13
110 -< 120	8,28	8,12	8,57	8,82	9,15	9,53	9,91	10,39	10,90	11,43	11,88	12,23
120 -< 130	8,34	8,17	8,63	8,89	9,21	9,60	9,99	10,48	10,99	11,52	11,97	12,32
130 -< 140	8,38	8,22	8,68	8,94	9,28	9,65	10,05	10,54	11,05	11,59	12,04	12,39
140 -< 150	8,42	8,27	8,71	8,97	9,32	9,69	10,09	10,58	11,10	11,63	12,09	12,45
bis 160	8,43	8,28	8,73	9,00	9,33	9,70	10,11	10,60	11,11	11,65	12,11	12,47

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt: 9,97 €/m².

Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

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 Punktsumme 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.

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

Wohnwertmerkmale		Zu- / Abschlag	
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		**Punktwert**	
1.1	Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. zwei Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	+ 1	
1.2	Kochnische (oft in Appartements) vorhanden	+ 1	
1.3	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+ 1	
1.4	Maisonettewohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. zwei Etagen, interne Treppe)	+ 1	
1.5	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+ 1	
1.6	Naturstein, Fliesen/Kacheln, Dielenholz oder Parkett/Kork in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+ 1	
1.7	Galerie-Wohnung	+ 1	
1.8	abschließbarer Müllraum	+ 1	
1.9	Aufzug in Gebäude mit weniger als fünf Volletagen vorhanden	+ 1	
1.10	Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden	+ 1	
1.11	keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefeuerung	- 3	
1.12	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 2	
1.13	überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 1	
1.14	überwiegend seit 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden	- 2	
1.15	kein Belag (Rohboden) vorhanden	- 2	
1.16	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 1	
1.17	weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1	
	Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme >= + 5)	+ 12 %
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme = + 4)	+ 9 %
gehobene Wohnungsausstattung		(Punktsumme = + 3)	+ 7 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme = + 2)	+ 5 %
mittlere Wohnungsausstattung		(Punktsumme zwischen + 1 und - 1)	0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme = - 2)	- 5 %
einfache Wohnungsausstattung		(Punktsumme = - 3 oder - 4)	- 8 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung		(Punktsumme <= - 5)	- 12 %

Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp		
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)	+ 9 %

Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 [1)]		
Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		**Punktwert**
3.1	Dämmung der Außenwand [2)]	+ 2
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1
3.3	Dämmung der Kellerdecke [3)]	+ 1
3.4	Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 2

3.5	Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1	
3.6	Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1	
3.7	zeitgemäße Erneuerung der Gas-/Wasser-/Strominstallation	+ 1	
3.8	Erneuerung der Fußböden	+ 2	
3.9	Einbau von (Tritt-) Schallschutz	+ 1	
3.10	Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 2	
3.11	Herstellung von Barrierefreiheit	+ 1	
3.12	Grundrissverbesserung	+ 1	
3.13	Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	+ 1	
	Punktsumme Modernisierung:		

Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1995 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)		+ 12 %
Teilmodernisierung Kategorie IV	(Punktsumme >= + 13)	+ 8 %
Teilmodernisierung Kategorie III	(Punktesumme zwischen + 10 und + 12)	+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II	(Punktesumme zwischen + 5 und + 9)	+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I	(Punktesumme zwischen + 2 und + 4)	+ 2 %

[1)] Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2010 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 2010 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau und sind wertmäßig schon in Tabelle 1 enthalten. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundliegender 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.

[2)] Voraussetzung sind mind. 12 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <12 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 Prozent der Außenfläche gedämmt wurden, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

[3)] Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

Kategorie 4) Wohnlage

Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		**Punktwert**	
4.1a	Entfernung zum Bodensee maximal 100 m Luftlinie, oder	+ 3	
4.1b	Entfernung zum Bodensee zwischen 100 und 200 m Luftlinie	+ 1	
4.2a	unverbauter, vollständiger Seeblick oder	+ 4	
4.2b	eingeschränkter Seeblick	+ 1	
4.3	freie Bergsicht	+ 1	
4.4	Die Wohnung liegt im Hochparterre	+ 1	
4.5	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Freizeiteinrichtung (z. B. Spielplatz, Schwimmbad, [Sportboot-] Hafenanlage oder Badestelle) beträgt maximal 300 m	+ 1	
4.6	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus (ein an ein Gebäude nach hinten anschließendem Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)	+ 1	
4.7	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	- 1	
4.8	Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	- 1	
4.9	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	- 1	
4.10	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000 m	- 1	
4.11	Die Luftlinienentfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt mehr als 1.000 m oder bei der nächsten ÖPNV-Haltestelle beträgt die überwiegende Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr mehr als 60 min	- 1	
	Punktsumme Wohnlage:		

Wohnlage A	(Punktsumme >= + 6)	+ 18 %
Wohnlage B	(Punktsumme = + 5)	+ 15 %
Wohnlage C	(Punktsumme = + 4)	+ 12 %

Wohnlage D	(Punktsumme = + 3)	+ 9 %
Wohnlage E	(Punktesumme zwischen 0 und + 2)	0 %
Wohnlage F	(Punktsumme = - 1)	- 3 %
Wohnlage G	(Punktsumme <= - 2)	- 6 %

Kategorie 5) Stadtteile - s. Plan (S. 14) und Straßenverzeichnis (S. 15 - 19)	*(nur eine Möglichkeit wählbar!)*
Zone 1 - Friedrichshafen Kernstadt - Jettenhausen - Waggershausen	+ 9 %
Zone 2 - Friedrichshafen Ost	+ 5 %
Zone 3 - Fischbach - Manzell - Spaltenstein - Seemoos - Friedrichshafen Mitte	+ 3 %
Zone 4 - Ailingen - Schnetzenhausen - Unterraderach - Berg	- 2 %
Zone 5 - St. Georgen - Kitzenwiese - Kluftern	- 3 %
Zone 6 - Allmannsweiler - Wiggenhausen - Bunkhofen - Ettenkirch - Raderach	- 6 %
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:	

DMB Mieterverein Oberschwaben e.V.

Kompetenz, Schutz und Engagement

Telefonische Voranmeldung während unserer Geschäftszeiten:

Seestraße 15
88214 Ravensburg

Montag - Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr, 13.00 - 16.00 Uhr

Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

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

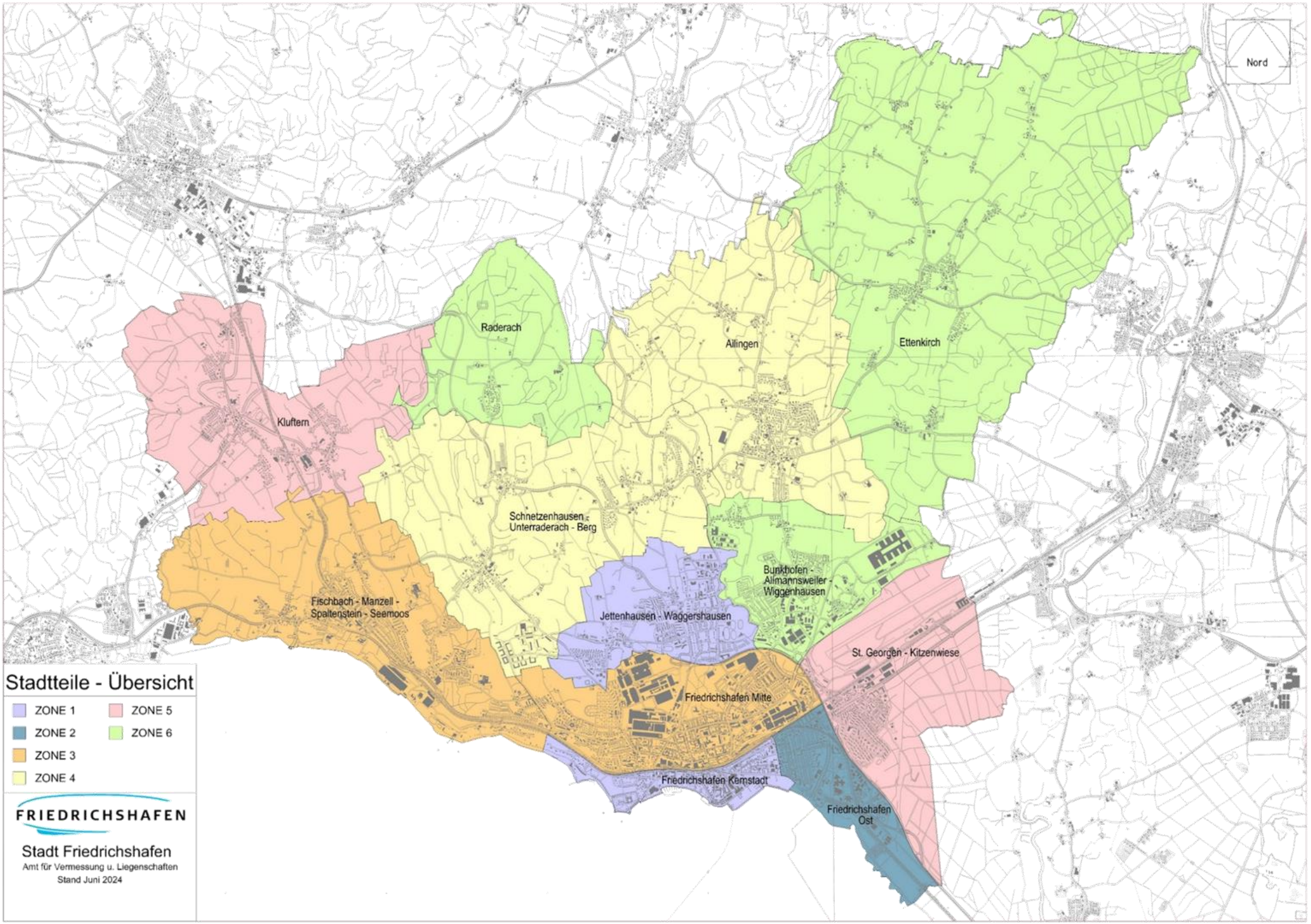
jeden Montag und Dienstag von 16.00 - 19.00 Uhr

jeden Mittwoch und Donnerstag von 15.30 - 18.00 Uhr

☎ 0751 - 24541

verein@mietervereinoberschwaben.de

www.mietervereinoberschwaben.de


Nord
Raderach
Ailingen
Ettenkirch
Kluftern
Schnetzenhausen - Unterraderach - Berg
Bunkhofen - Allmannsweiler - Wiggenhausen
Fischbach - Manzell - Spaltenstein - Seemoos
Jettenhausen - Waggershausen
St. Georgen - Kitzenwiese
Friedrichshafen Mitte
Friedrichshafen Kernstadt
Friedrichshafen Ost
Stadtteile - Übersicht
ZONE 1
ZONE 2
ZONE 3
ZONE 4
ZONE 5
ZONE 6
FRIEDRICHSHAFEN
Stadt Friedrichshafen
Amt für Vermessung u. Liegenschaften
Stand Juni 2024

Straßenname	Zone
A	
Achstraße	2
Adelheidstraße	5
Adenauerplatz	1
Adlergasse	2
Ahornweg	5
Ailinger Straße	3
Aistegstraße ab Hausnummer 11	3
Aistegstraße bis Hausnummer 9	2
Akazienweg	5
Akeleiweg	6
Alamannenweg	1
Albert-Maier-Straße	1
Albert-Schweitzer-Straße	3
Albrecht-Dürer-Straße	2
Albrechtstraße	3
Alfred-Delp-Weg	1
Allgäuer Straße	3
Allmandstraße	3
Allmannsweilerstraße ab 131	5
Allmannsweilerstraße bis 130	6
Alpenblickweg	4
Alpenstraße	3
Alt-Eggenweiler	6
Alter Friedhofweg	3
Alter Weinberg	4
Am alten Garten	6
Am Anger	6
Am Bahndamm	3
Am Bühl	5
Am Fallenbach	3
Am Haldenberg	4
Am Hang	4
Am Holderbusch	6
Am Kirchsprengel	6
Am Klärwerk	2
Am Obstgarten	4
Am Riedlewald	3
Am Rohrbach	1
Am Rosenhag	6
Am Seemooser Horn	3
Am Seewald	5
Am Wiesengraben	5
Ammernweg	3
Amselweg	3
An der Breite	6
An der Steige	4
Anemonenweg	6
Anna-Bulach-Straße	5
Anton-Hug-Weg	1
Anton-Sommer-Straße	2
Apfelweg	4
Appenweiler	6
Appenzeller Straße	3
Argenweg	6
Asternstraße	6
Auerhahnweg	4
August-Beckh-Weg	3
Äußere Ailingerstraße	6
Austraße	4
B	
Bachstraße	3
Bahnhofplatz	1
Bahnhofstraße	5
Barbarossastraße	5
Batenkenweg	3
Batzenweiler	6
Bäumlinger Weg	4
Beethovenstraße	3
Behringweg	3
Bei der Eselsbrücke	5
Bei der Ziegelgrube	3
Bergblick	5
Berger Halde	4
Berger Straße	4
Bertoldweg	5
Bessererweg	5
Bettenweiler	6
Bibelierstraße	4
Bierkeller	4
Bildgartenstraße	3
Birkenweg	5
Birkhuhnweg	4
Birklestraße	3
Birnauweg	3
Birnenweg	4
Bismarckstraße	3
Blankenrieder Straße	6
Blasiusweg	1
Blücherstraße	2
Blütenweg	5
Bodanstraße	3
Bödeleweg	3
Bodelschwingstraße	6
Bodenseestraße bis Hausnummer 53	4
Bodenseestraße ab Hausnummer 54	6
Bodmanstraße	3
Bohnapfelweg	4
Boskoopstraße	4
Brahmsstraße	3
Brenzweg	6
Breslauer Straße	1
Brochenzeller Straße	6
Brucknerstraße	3
Brühl	4
Brühlstraße	6
Brunnenstraße	3
Brunnhaldenweg	6
Brunnisachweg	3
Buchbüchelweg	3
Buchenbachweg	3
Buchenweg	5
Buchholz	4
Buchhornplatz	1
Buchschachweg	4
Bunkhofener Straße	6
Burgstraße	5
Bussardgasse	2
Butterbirnenweg	4
C	
Carl-Benz-Straße	3
Casparstraße	3
Charlottenstraße	3
Claude-Dornier-Platz	5
Colsmanstraße	3
Cottastraße	3
D	
Dahlienweg	6
Daimlerstraße	3
Danziger Weg	1
Delitzscher Straße	3
Dekan-Rogg-Straße	4
Diamantstraße	3
Dieselstraße	3
Dietostraße	5
Dohlenweg	4
Doktor-Rueß-Platz	3
Doktor-Sproll-Straße	2
Dompfaffweg	3
Donaustraße	6
Dorfweg	4
Dorfwiesenstraße	1
Dornierstraße	3
Draisweg	3
Drosselweg	3
Droste-Hülshoff-Straße	1
Drumlinweg	6
E	
Eberhardstraße	2
Eckenerstraße Hausnummern 1-48, 50, 65 -65/21	1

Eckenerstraße Hausnummern 49,54,56,58, ab 67	2
Eckmähde	4
Edelweißweg	6
Efriedweg	5
Egelsee	1
Egelsee	4
Eggenweg	6
Ehlersstraße	3
Eichenmühle	3
Eichenmühleweg	3
Eichenweg	5
Einödweg	4
Einschlag	6
Eintrachtstraße	6
Eisenbahnstraße	3
Eisenbahnwerkstätte	3
Eisvogelweg	3
Ekkehardstraße	3
Ellenbergweg	4
Ellenweiler	6
Elsa-Hammer-Weg	3
Elsternweg	4
Emil-Higelin-Straße	5
Enzianweg	6
Erlenweg	5
Ernst-Lehmann-Straße	3
Ernst-Sachs-Weg	3
Ernst-Zimmermann-Straße	1
Eschenweg	5
Eschstraße	4
Ettenkircher Straße	6
Ettostraße	6
Eugen-Bolz-Straße	1
Eugenstraße	3
F	
Faberstraße	1
Fährtwiesenstraße	4
Falkengasse	2
Fallenbrunnen	4
Fasanenweg	4
Felchenweg	2
Felix-Dahn-Straße	1
Felsenbirnenweg	3
Fichtenburgstraße	6
Fichteweg	2
Fildenstraße	3
Finkenweg	3
Fischerstraße	3
Flachshalde	6
Fliederweg	6
Flughafen	5
Flugplatzstraße	3
Flurweg	1
Fohlenstraße	4
Föhnweg	5
Forchenweg	5
Forststraße	2
Frankenweg	1
Frankenweg	1
Franziskusplatz	3
Freiligrathstraße	3
Freschenstraße	3
Friedenstraße	4
Friedhofweg	4
Friedrich-List-Weg	3
Friedrichstraße	1
Fröbelweg	1
Frühlingsweg	5
Fuchsweg	1
Furatweiler	6
Fürstenbergweg	5
Furtweg	6
G	
Gaabweg	3
Gabelweg	6
Gaggstraße	1
Galleyenstraße	6
Gallusstraße	2
Gangolfstraße	5
Gansbühlweg	5
Gartenstraße	4
Gebhardstraße nur gerade Hausnummern	2
Gebhardstraße nur ungerade Hausnummern	1
Gehrenweg	1
Geigerstraße	3
Gelbmöstlerweg	4
Georgstraße	2
Gerbehof	4
Gerberstraße	1
Gerhart-Hauptmann-Weg	6
Gertholzweg	3
Girishalde	3
Ginsterweg	3
Glärnischstraße	3
Glückstraße	6
Goethestraße	3
Goldachweg	6
Goldparmänenweg	4
Goldschmiedstraße	1
Graf-von-Soden-Platz	6
Graf-von-Soden-Straße	1
Graf-Zeppelin-Platz	3
Gravensteinerweg	4
Gregor-Schwake-Straße	6
Grenzhof	3
Grenzösch	3
Grenzweg	4
Grenzweg	6
Gröberstraße	1
Grötzelstraße	4
Grundstraße	1
Grünlandweg	6
Gustav-Werner-Weg	1
Gutastraße	5
Gutenbergstraße	6
H	
Habichtgasse	2
Habratsweiler	6
Habratsweilerstraße	4
Hadwigstraße	3
Hagendorn	4
Hagendorner Weg	4
Hägleweg	1
Häherweg	4
Haldenberg	4
Haldenweg	4
Hammerstatt	4
Hammerstützenweg	3
Hans-Böckler-Straße	2
Hansjakobstraße	3
Hans-Schnitzler-Straße	3
Harrößenstraße	4
Harthof	3
Haselweg	5
Hauffstraße	3
Hauptstraße	4
Haus am Wald	4
Haydnstraße	3
Hebelstraße	3
Heckenrosenweg	3
Hegaustraße	3
Heiligenbergstraße	3
Heiliggasse	4
Heimatstraße	6
Heinrich-Heine-Straße	3
Heinrich-Weißmann-Straße	5
Heiseloch	4
Heisenbergweg	6
Henri-Dunant-Straße	1
Hermann-Metzger-Straße	1
Hindenburgstraße	1
Hinter den Gärten	4
Hinterhof	6
Hirbachweg	4
Hirschlatter Straße	4

Hochstraße Hausnummern 62, 79/4, 101	1
Hochstraße Hausnummern 1-43, 71	3
Hof Hofen	3
Hofäckerweg	5
Hofener Straße	3
Hoföschweg	1
Hohenstaufenplatz	2
Hohentwielstraße	3
Hoher Weg	5
Höhlerhof	4
Hohlweg	1
Hölderlinstraße	1
Holunderweg	3
Holzgasse	5
Holzhalde	3
Holzhof	6
Hopfenweg	5
Höriweg	3
Hubenring	5
Huböschweg	3
Hügelweg	4
Hugenloh	5
Huiweiler	6
Hünistraße	1
Hyllerweg	3
Hymmoweg	6
I	
Ifenstraße	3
Ilse-Essers-Straße	1
Im Egg	
Im Häldele	5
Im Hof	1
Im Lenzenstein	5
Im Neusatz	5
Im Rotachbogen	6
Im Torkelacker	5
Im Wiesengrund	4
Im Winkel	5
Immenstaader Straße	5
In den Auwiesen	2
Industrieweg	3
Ittenhauser Straße	4
J	
Jägerhaus	4
Jägerweg	4
Jahnstraße	3
Jasminweg	6
Jettenhauser Straße	1
Josef-Braun-Straße	5
Josef-Mauch-Straße	3
Jupiterstraße	6
Justinus-Kerner-Straße	1
K	
Kapellenstraße	3
Kapfstraße	1
Kapitän-Wagner-Straße	3
Kappelhof	6
Karlstraße	1
Karl-Weiß-Straße	4
Kärtlerweg	5
Kastanienweg	5
Katharinenstraße	3
Keltenweg	1
Kenzelweg	1
Keplerstraße	3
Kettelerstraße	2
Kiebitzweg	4
Kiefernweg	5
Kienestraße	1
Kirchbühl	6
Kirchplatz	1
Kirchweg	4
Kirschenweg	4
Kitzenwiesenweg	5
Kleeweg	3
Kleinebergstraße	1
Klosterstraße	1
Klufterner Straße ab Hausnummer 118	5
Klufterner Straße bis Hausnummer 85	3
Koberstraße	3
Kohlbachweg	3
Kolpingstraße	2
Königsäcker	5
Königsberger Straße	1
Königsweg	1
König-Wilhelm-Platz	1
Konradinstraße	2
Konrad-Kümmel-Weg	1
Konstantin-Schmäh-Straße	3
Kornblumenstraße	6
Kornstraße	1
Köstenbach	3
Kranichweg	4
Krehenberg	6
Kretzerweg	2
Kreutzerstraße	3
Kreuzäckerring	5
Kreuzlinger Straße	6
Küferweg	4
Kurzer Weg	1
L	
Laimgasse	1
Landaustraße	5
Länderöschstraße	5
Landvogteistraße	6
Langenfeldweg	1
Langenloch	4
Lanzstraße	1
Lehhorn	6
Lehrenweg	4
Leiblachweg	6
Lempfriedsweiler	6
Leonie-Fürst-Straße	4
Lerchenweg	3
Lettenstraße	5
Leutholdstraße	3
Ligusterweg	3
Lilienstraße	6
Lindauer Straße	2
Lindenholz	6
Lindenstraße	5
Linggstraße	3
Linzgaustraße	3
Lise-Meitner-Straße	6
Lochenried	4
Lohrstraße	4
Longnerstraße	1
Lorenzweg	5
Lothoweg	4
Lottenweilerweg	4
Löwentaler Straße	3
Ludwig-Baur-Straße	1
Ludwig-Dürr-Straße	1
M	
Magdalenenstraße	3
Magnusstraße	3
Mainauweg	3
Malvenweg	6
Mangoldgasse	6
Mangweg	3
Manzeller Straße	4
Margaretenstraße	3
Marie-Curie-Platz	6
Marienstraße	3
Markdorfer Straße	5
Markus-von-Kienlin-Straße	5
Martinshof	4
Martin-Wieland-Straße	3
Masurenweg	1
Mathildenweg	2
Mauernweg	1
Max-Eyth-Straße	1
Max-Planck-Weg	6
Maybachplatz	3
Maybachstraße	3

Meersburger Straße	3
Meisenweg	3
Meistershofener Straße ab Hausnummer 40	1
Meistershofener Straße bis Hausnummer 27	3
Melanchthonstraße	1
Merianstraße	3
Merkurstraße	6
Messestraße	1
Mettnauweg	3
Metzstraße	1
Miettingerplatz	1
Minoritenstraße	3
Mohnweg	6
Moltkestraße	1
Mömpelgardweg	3
Montafonstraße	3
Montfortstraße	1
Moosweg	3
Mörikestraße	1
Möttelistraße	1
Möwenstraße	3
Mozartweg	3
Mühlöschstraße	3
Müllerstraße	1
Muntenriedstraße	3
N	
Nachtigallenweg	3
Narzissenstraße	6
Nelkenweg	6
Neue Messe	6
Neuhäuserweg	3
Neulandstraße	6
Newtonweg	6
Niederholzstraße	3
Nikolausweg	2
Notkerweg	3
Nußbaumweg	5
O	
Obere Mühlbachstraße	4
Oberhofstraße	3
Obserstraße	1
Öhmdweg	4
Olgastraße ab Hausnummer 31	3
Olgastraße bis Hausnummer 30	1
Oranienstraße	1
Orionstraße	6
Östliche Uferstraße	1
Otto-Hafner-Straße	4
Otto-Hahn-Weg	6
Otto-Lilienthal-Straße	5
P	
Pacellistraße	1
Panoramastraße	4
Pappelweg	5
Paracelsusring	3
Paul-Gerhardt-Weg	6
Paulinenstraße Hausnummer 31,31/1,33,35, 43, 47, 47/1, 49, 51, 51/1, 53, 55, 57, ab 59	2
Paulinenstraße Hausnummern 1-30, 32,36,38,40,42,44,46, 46/1,50,52,58	1
Peoriastraße	3
Petrus-Mohr-Weg	6
Pfänderweg	3
Pfannenstiel	4
Pfatthaagäcker	6
Pfauenweg	4
Pflugweg	6
Pirminweg	3
Pirolweg	3
Platanenstraße	5
Plutoweg	6
Polozker Straße	3
Porscheweg	3
Poststraße	3
Prälat-Lutz-Straße	6
Prielmayerstraße	3
Q	
Quellenstraße	4
R	
Raderacher Straße	4
Rainweg	3
Rätikonstraße	3
Ravensburger Straße Hausnummern 3,5 und 7	2
Ravensburger Straße ab Hausnummer 26	5
Rebhalde	5
Rebhuhnweg	4
Rebweg	3
Rebstockweg	4
Rechenweg	6
Regenerstraße	3
Reichenauweg	3
Reichenberger Straße	1
Reiherweg	3
Reinach	4
Reinachweg	4
Reiterweg	3
Resedenweg	6
Reutenenweg	6
Rheinstraße	6
Riedbachstraße	4
Riedern	4
Riedheimer Straße	5
Riedleöschstraße	1
Riedleparkstraße Hausnummern 1, 6, 10, 12	1
Riedleparkstraße Hausnummern 5,7,7/1,9,11, ab 13	3
Riedweg	4
Riefweg	3
Ritterstraße	6
Robert-Bosch-Weg	3
Robert-Koch-Straße	3
Robert-Pirker-Straße	1
Romanshorner Platz	1
Römerweg	1
Röntgenstraße	3
Roseggerstraße	3
Rosengarten	6
Rosenstraße	3
Rotachstraße	4
Rotenmoos	2
Rotkehlchenweg	3
Rotkreuzstraße	6
Rudpertstraße	5
Rupberg	4
S	
Saint-Die-Straße	3
Salemweg	3
Sambethstraße	4
Sandöschstraße	3
Säntisstraße	3
Sarajevostraße	3
Sauerbruchweg	3
Schaffhauser Weg	6
Schanzstraße	1
Schätzlesruh	3
Scheffelstraße	3
Schienerbergweg	3
Schilfweg	5
Schillerstraße	1
Schimmelstraße	4
Schlehenweg	6
Schloßhaldenweg	6
Schloßstraße	1
Schmalholzstraße	4
Schmidstraße ab Hausnummer 64	3

Schmidstraße bis Hausnummer 45	1
Schnetzenhauser Straße	3
Schotterwaldweg	4
Schreienöschstraße	2
Schubertstraße	2
Schulstraße	4
Schultheiß-Schraff-Weg	4
Schussenweg	6
Schusterweg	4
Schützenweg	3
Schwabstraße	3
Schwalbenweg	3
Schwanenweg	3
Schwarzer Brunnen	4
Sedanstraße	1
Seeblick	3
Seemooser Weg	3
Seestraße	1
Seewiesenstraße	2
Sensenweg	6
Sichelweg	6
Siemensstraße	6
Silcherstraße	3
Solarstraße	6
Sommerweg	5
Sonnenbergstraße	1
Sonnenstraße	6
Sophienweg	2
Spaltensteiner Straße	3
Sparbruck	4
Spatenstraße	6
Sperbergasse	2
Sperlingweg	3
Spielhahnweg	4
Sportpark	3
Sportplatzstraße	5
Stadtbahnhof	1
Starenweg	3
Stauffenbergstraße	2
Steffelinweg	3
Steinachweg	6
Steinäcker	3
Steinbeisstraße	2
Sternbergweg	3
Stettiner Straße	1
Stockerhalde	4
Stockerholzstraße	3
Stockwiesenweg	3
Strandbadstraße	3
Streuobstweg	6
Summerauweg	3
Susostraße	1
T	
Tägelbachweg	6
Talbahnstraße	4
Taldorfer Straße	6
Tannberg	4
Tannenburgstraße	4
Tannenriedweg	5
Tannenweg	5
Teuringer Straße ab Hausnummer 127	4
Teuringer Straße bis Hausnummer 57	1
Theotramstraße	5
Thomanstraße	1
Thumbweg	3
Thurgaustraße	3
Tobelstraße	4
Tödiweg	3
Torfstraße	6
Torkelstraße	3
Traubenweg	5
Trautenmühleweg	3
Tronschweilerweg	6
Tulpenweg	6
U	
Uferstraße	1
Uhlandstraße	3
Ulmenweg	5
Ulrichstraße	2
Untere Mühlbachstraße	4
Untereschstraße	2
V	
Veilchenweg	6
Venusstraße	6
Virchowstraße	3
Vogelsangstraße	2
Vollenweiderweg	3
Vom-Stein-Straße	3
Vorarlberger Straße	3
W	
Wacholderweg	5
Wachirweg	1
Wachtelweg	4
Waggershauser Straße	1
Waldacker	4
Waldstraße	1
Waltenweilerstraße	6
Waltostraße	6
Wannenhäusern	6
Warinstraße	5
Wasenöschstraße	3
Weiherstraße	4
Weiler	4
Weilermühle	4
Weinbirnenstraße	4
Weinstraße	3
Welfenstraße	2
Wendelgardstraße	3
Weidenring	5
Weisenauweg	3
Werastraße ab Hausnummer 25	3
Werastraße bis Hausnummer 22	1
Werderstraße	1
Werner-Diedrich-Straße	1
Werthmannstraße	1
Weteschenweg	5
Wichernstraße	6
Wiesenweg	3
Wiggenhauser Weg	6
Wilhelmstraße	1
Windhager Straße	3
Wirgetswiesen	6
Wittenwiesenstraße	6
Wörthgasse	1
Wolfenesch	4
Wolfgangstraße	1
Wundtstraße	1
Z	
Zabergäustraße	4
Zaunkönigweg	3
Zeisigweg	3
Zeppelinstraße ab Hausnummer 78	3
Zeppelinstraße bis Hausnummer 68	3
Zeppelin-Werftgelände	3
Ziegelstraße	3
Zillisbach	6
Zirbelweg	5
Zöcklerweg	6
Zürnstraße	3

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

aus Tabelle 1							**Wohnfläche:**	82 m²	**= 8,98 €/m²**
							Baujahr:	1974	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)								**PUNKTSUMME**	**PROZENT**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung									
☐ 1.1	☐ 1.2	☐ 1.3	☐ 1.4	☐ 1.5	☐ 1.6	☐ 1.7		+ 1	0 %
☒ 1.8	☐ 1.9	☐ 1.10	☐ 1.11	☐ 1.12	☐ 1.13	☐ 1.14			
☐ 1.15	☐ 1.16	☐ 1.17							
Kategorie 2) Gebäudetyp									
☐ 2.1								⇨	0 %
Kategorie 3) Modernisierung									
☐ 3.1	☒ 3.2	☐ 3.3	☒ 3.4	☐ 3.5	☐ 3.6			+ 5	+ 4 %
☐ 3.7	☐ 3.8	☐ 3.9	☒ 3.10	☐ 3.11	☐ 3.12	☐ 3.13			
Kategorie 4) Wohnlage									
☐ 4.1a	☐ 4.1b	☐ 4.2a	☒ 4.2b	☒4.3	☐ 4.4	☐ 4.5		+ 1	0 %
☐ 4.6	☐ 4.7	☐ 4.8	☐ 4.9	☒4.10	☐ 4.11	☐ 4.12			
☐ 4.13	☐ 4.14								
Kategorie 5) Stadtteil									
FN Ost									+ 5 %
							Summe der Zu-/Abschläge:		+ 9 %
							Tabelle 1 - Mietpreis/m²:		8,98 €/m²
							Tabelle 2 - Summe der Zu-/Abschläge aus den Wohnwertmerkmalen (Kategorie 1 - 5)		+ 9 % / 0,81 €/m²
							Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²		9,79 €/m²
							Wohnfläche		82 m²
							Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat		**802,78 €**

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 9,79 €/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 9,79 €/m² ± 22 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 7,64 und 11,94 €/m². 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$22 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite nach oben 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.



Tabelle 4: Abgefragte, jedoch nicht-signifikante Merkmale der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel

- freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reiheneckhaus, Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Ein-Zimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Heizmittel der Heizung: Elektrospeicher, Erdwärme, Pellets, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzel, Wärmepumpe
- Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d. h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten [Installation und Heizstoff] direkt mit dem Mieter abrechnet)
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage (Achtung: nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuell bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z. B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z. B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden [mind. 16 mb/sec] Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene oder gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z. B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
- Fahrrad-Abstellmöglichkeit
- E-Ladestation für KFZ
- reservierter Garagenplatz (mit Heizung, Licht, Wasser)
- offener PKW-Stellplatz
- Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage

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 5: Ortübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Friedrichshafen pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne / Durchschnitt
Garage	31,00 € bis 102,00 € / 55,00 €
Garage mit Heizung, Licht und Wasser	41,00 € bis 104,00 € / 66,00 €
Offener PKW-Stellplatz	15,00 € bis 52,00 € / 32,00 €
Überdachter Stellplatz	16,00 € bis 104,00 € / 43,00 €
Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage	31,00 € bis 115,00 € / 60,00 €
Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage	31,00 € bis 117,00 € / 67,00 €

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

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadt Friedrichshafen, Städtische Bauverwaltung – Abteilung Wohnungswesen
  Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen

  Herr Dietz
  Tel.: 07541 203-54250
  E-Mail: j.dietz@friedrichshafen.de

  Frau Knorr
  Tel.: 07541 203-54253
  E-Mail: m.knorr@friedrichshafen.de

- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: www.mietspiegel.friedrichshafen.de

für Ihre Mitglieder:

- Haus & Grund Friedrichshafen e. V.
  Hochstraße 1
  88045 Friedrichshafen
  Tel.: 07541 289675
  Fax: 07541 289679
  E-Mail: brotzer@kanzlei-fn.de

- Deutscher Mieterbund Mieterverein Oberschwaben e. V.
  Seestraße 15
  88214 Ravensburg
  Tel.: 0751 24541
  Fax: 0751 17905
  E-Mail: anwaltas@web.de
  E-Mail: verein@mietervereinoberschwaben.de

Impressum

Herausgeber:
Stadt Friedrichshafen
Städtische Bauverwaltung
Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen

Bilder:
Titelbild Kulturufer: Michael Haefner
Bilder Friedrichshafen Seite 1: Jürgen Dietz
Bilder Friedrichshafen Seite 3: Felix Kästle

Mietspiegelerstellung 2026:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Copyright beim Herausgeber:
© 2026 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

aus Tabelle 1	**Wohnfläche:**		**€/m²**
	Baujahr:		
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)		**PUNKTSUMME**	**PROZENT**
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
☐ 1.1 ☐ 1.2 ☐ 1.3 ☐ 1.4 ☐ 1.5 ☐ 1.6 ☐ 1.7 ☐ 1.8 ☐ 1.9 ☐ 1.10 ☐ 1.11 ☐ 1.12 ☐ 1.13 ☐ 1.14 ☐ 1.15 ☐ 1.16 ☐ 1.17			
Kategorie 2) Gebäudetyp			
☐ 2.1 ☐ 2.2		⇒	
Kategorie 3) Modernisierung			
☐ 3.1 ☐ 3.2 ☐ 3.3 ☐ 3.4 ☐ 3.5 ☐ 3.6 ☐ 3.7 ☐ 3.8 ☐ 3.9 ☐ 3.10 ☐ 3.11 ☐ 3.12 ☐ 3.13			
Kategorie 4) Wohnlage			
☐ 4.1a ☐ 4.1b ☐ 4.2a ☐ 4.2b ☐ 4.3 ☐ 4.4 ☐ 4.5 ☐ 4.6 ☐ 4.7 ☐ 4.8 ☐ 4.9 ☐ 4.10 ☐ 4.11 ☐ 4.12 ☐ 4.13 ☐ 4.14			
Kategorie 5) Stadtteil			
_____			%
		Summe der Zu-/Abschläge:	%
		Tabelle 1 - Mietpreis / m²:	€/m²
		Tabelle 2 - Summe der Zu-/Abschläge aus den Wohnwertmerkmalen (Kategorie 1 - 5)	% / €/m²
		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²	€/m²
		Wohnfläche	m²
		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	**€**

Eventuell zuzüglich:

Mietpreis für Garage bzw. PKW-Stellplatz	**€**

Städtische
Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen

Bei uns wohnt Friedrichshafen



Mehr als vier Wände.
Raum für Zuhause, Gemeinschaft und Zukunft.

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft schaffen und modernisieren wir Wohnraum für die Menschen in Friedrichshafen.

Dabei entwickeln wir lebenswerte Quartiere, bieten bezahlbare Mietwohnungen und stehen unseren Mieterinnen und Mietern verlässlich zur Seite.

Heinrich-Heine-Straße 9
88045 Friedrichshafen
www.swg-friedrichshafen.de