




QUALIFIZIERTER
MIETSPIEGEL 2026

für nicht preisgebundenen Wohnraum



STADT WEINGARTEN

www.stadt-weingarten.de




Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch:

pro invest development GmbH
Mörikestraße 19
89077 Ulm

Technische Werke Schussental GmbH & Co. KG
Schussenstraße 22
88212 Ravensburg

Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

Immobilienkanzlei Oberschwaben GmbH
Schützenstr. 5
88250 Weingarten

Hausverwaltung Reiner GmbH
Danziger Straße 7
88250 Weingarten

Inhalt

Vorwort 3

Allgemeines
-Erstellung des Mietspiegels 4
-Rechtliche Grundlagen u. Zweck des Mietspiegels 4

Anwendungsbereich des Mietspiegels 5

Mietbegriff 6
Mieterhöhungsverlangen 6

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 8
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus 8

Ermittlung von Zu- und Abschlägen 9-11

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Beispiel) 12

Spannbreite 13
Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze 13

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe) 14

Straßenverzeichnis 15-22

Auskunft zum Mietspiegel I Impressum....23

Der Weingartner Mietspiegel

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

Sehr geehrte Damen und Herren,



wir freuen uns, Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel 2026 vorstellen zu dürfen.

Als attraktiver Wirtschaftsstandort und Hochschulstadt ist der Zuzug nach Weingarten und die Frage nach angemessenen Mieten ein zentrales Thema, welches auch in Zukunft große Relevanz haben wird.

Deshalb kommt dem Mietspiegel in unserer vielfältigen Mietlandschaft eine wichtige Rolle zu und hilft Mietern und Vermietern dabei, klare Verhältnisse über das Mietpreisniveau in unserer schönen Stadt zu schaffen.

Unser neuer Mietspiegel wurde von der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, mithilfe einer repräsentativen Datenerhebung von Januar bis März 2026, im Auftrag der Stadt Weingarten erstellt und am 28.09.2026 vom Gemeinderat anerkannt.

Er tritt ab dem 01.10.2026 offiziell in Kraft und steht Ihnen nicht nur als praktische PDF-Datei, sondern auch als benutzerfreundlicher Online-Rechner auf unserer städtischen Homepage kostenfrei zur Verfügung.

Clemens Moll
Oberbürgermeister

Allgemeines

Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel von Weingarten wurde im Auftrag der Stadtverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für den Bereich der Stadt Weingarten erstellt. Die hier vorliegende Neuerstellung 2026 des Mietspiegels basiert auf Mietdaten, die von Januar bis Mai 2026 bei 1.661 mietspiegelrelevanten Haushalten sowie vermieteten Wohnungen von Vermietern eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Befragung und Online-Befragung erhoben wurden. Die Miethaushalte wurden zufällig ausgewählt und auf Basis eines standardisierten Fragebogens befragt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Gleichzeitig wurden in einer kommunenübergreifenden Aktion auch Mietspiegel für Ravensburg, Baienfurt, Baindt und Berg erstellt.

Der Mietspiegel 2026 wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erarbeitet. Er ist gemäß Beschluss der Stadt Weingarten als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab den 01. Oktober 2026.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die in einer oder mehreren Gemeinden üblichen 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 30 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- über Einbauküche und/oder Einbauschränke hinaus teil-(möblierten) Wohnraum
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim)

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 folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

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

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.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. 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, und
- 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr 15 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform 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 sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

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 ab Beginn des dritten Monats 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 hin-sichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Weingarten ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Weingarten nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556 e und f BGB ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

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 für durchschnittliche Standardwohnungen bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, 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 Euro pro m2 und Monat wieder.

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 und § 4 Zi. 4 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baujahresklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau) oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baujahresklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Sonstige **bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in 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.

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

Wohn fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1977	1978 - 1983	1984 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2020	2021-2025
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
30-34	13,38	12,21	12,60	12,85	13,28	13,99	15,24	17,17	18,76
35-39	11,87	10,83	11,18	11,40	11,78	12,41	13,52	15,23	16,64
40-44	11,10	10,13	10,46	10,66	11,02	11,61	12,65	14,25	15,57
45-49	10,34	9,44	9,74	9,93	10,27	10,81	11,77	13,27	14,50
50-54	9,88	9,02	9,31	9,49	9,81	10,33	11,25	12,68	13,85
55-59	9,59	8,76	9,04	9,21	9,53	10,03	10,93	12,31	13,45
60-69	9,33	8,52	8,79	8,96	9,27	9,76	10,63	11,98	13,09
70-79	9,24	8,43	8,70	8,87	9,17	9,66	10,52	11,85	12,95
80-89	9,30	8,49	8,77	8,94	9,24	9,73	10,60	11,94	13,05
90-99	9,45	8,62	8,90	9,07	9,38	9,88	10,76	12,12	13,25
100-109	9,60	8,76	9,05	9,22	9,54	10,04	10,94	12,32	13,47
110-119	9,79	8,94	9,22	9,40	9,72	10,24	11,15	12,56	13,73
120-129	9,93	9,06	9,35	9,54	9,86	10,38	11,31	12,74	13,92
130-140	10,09	9,21	9,51	9,69	10,02	10,55	11,49	12,95	14,15

Die durchschnittliche Nettomiete in Weingarten, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt: 10,22 Euro/m².

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr an. Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, 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- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		**Übertrag**
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktsumme ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:	Punktwert	
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	+ 3	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+ 2	
Maisonette-/Galeriewohnung *(Wohnung ist auf 2 Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)*	+ 2	
Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden *(z. B. Rollläden)* und mit elektrischem Antrieb	+ 1	
Barrierefreie Ausstattung: Wohnung stufenfrei erreichbar und alle Türen mind. 80 cm breit	+ 1	
3-fach oder 4-fach verglaste Wärmeschutzfenster *(drei bzw. vier fest verbundene Scheiben)*	+ 1	
Kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt	- 3	
Keine komplette Einbauküche vorhanden *(komplett heißt: Spüle mit Unterschrank, Kücheneinbauschränke und mind. 2 der folgenden Elektroeinbaugeräte: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine)*	- 3	
Heizungsnachteil[1)]	- 2	
Einliegerwohnung **oder** Wohnung im Keller/Untergeschoss/Souterrain	- 2	
Keine zeitgemäße Elektroinstallation *(z. B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)*	- 2	
Vermieter stellt nur einfachen Fußbodenbelag, d.h. **nicht** überwiegend hochwertig und in gutem Zustand *(hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)*	- 1	
Keine überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	- 1	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:	**Zu-/Abschlag:**	
+10	+ 33 %	
+9	+ 30 %	
+8	+ 27 %	
+7	+ 23 %	
+6	+ 20 %	
+5	+ 17 %	
+4	+ 13 %	
+3	+ 10 %	
+2	+ 7 %	
+1	+ 3 %	
0	0 %	
-1	- 3 %	
-2	- 7 %	
-3	- 10 %	
-4	- 13 %	
-5	- 17 %	
-6	- 20 %	
-7	- 23 %	
-8	- 27 %	
-9	- 30 %	
-10	- 33 %	
-11	- 37 %	
Sonderzuschlag für **gehobene Sanitärausstattung**[2)] (zur Bewertung beachten Sie bitte die Hinweise in der Fußnote)	+ 5 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen[3)]		
Durch den Vermieter nachträglich am Gebäude vorgenommene Dämmung der Außenwände seit 2010 [4)]	+ 3 %	
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierung der Sanitäreinrichtungen seit 2016 *(mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)* [5)]	+ 5 %	

Wohnwertmerkmale		**Übertrag**
3) Kleinräumige Wohnlage (nach Ermittlung der Punktsumme ist nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage: (Für die Ermittlung der Wohnlageklasse sind die Punkte der nachfolgenden Kriterien zu summieren)	Punktwert	
Entfernung zu Grundschulen, Bushaltestellen und Supermärkten (für Ihre Adresse wurde eine genaue Punktzahl berechnet, die dem Straßenverzeichnis zu entnehmen ist) [6]	siehe Straßen-verzeichnis	
Unverbaute Weitsicht	+ 2	
Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße/Bahnstrecke *(z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)*	+ 1	

Punktsumme Wohnlage:		**Zu-/Abschlag:**	
Sehr gute Wohnlage	(Punktsumme >= +4)	+ 5 %	
Gute Wohnlage	(Punktsumme +2/+3)	+ 2 %	
Durchschnittliche Wohnlage	(Punktesumme 0 bis +1)	0 %	
Einfache Wohnlage	(Punktsumme -1 bis -3)	- 2 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:			

[1] Ein Heizungsnachteil liegt vor bei (1) einer überwiegenden Beheizung durch Einzelöfen (Gas, Öl, Holz, Kohle, Infrarot) **oder** (2) einer überwiegenden Beheizung durch Nachtspeicher **oder** (3) wenn mindestens ein Zimmer keine fest installierte Heizung hat (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) **oder** (4) wenn überhaupt keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden ist.

[2] Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn die Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt sind (z. B. Fliesen), Bodenfliesen oder ein gleichwertiger Bodenbelag vorhanden ist und mindestens 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorliegen: Fußbodenheizung, Badewanne und separate Dusche, bodengleiche Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm), Handtuchheizkörper.

[3] Ein Modernisierungszuschlag kann grundsätzlich nicht angesetzt werden, sofern bei einer Generalsanierung die Baujahresklasse in Tabelle 1 gewechselt wurde. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

[4] Gilt nur für Gebäude, die vor 2010 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1. Oktober 2009 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen („Energieeinsparverordnung 2009"). Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung < 16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

[5] Gilt nur für Gebäude, die vor 2016 errichtet wurden.

[6] Im Straßenverzeichnis kennzeichnet die Abkürzung ug alle ungeraden Hausnummern und g alle geraden Hausnummern einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
(Beispiel)

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einem Anwendungsbeispiel illustriert:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche: 75 m² Baujahr: 1990			9,66	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung: einfacher Fußbodenbelag vom Vermieter	- 1	- 3 %		
	Sanitärausstattung gehoben: Wände u. Boden gefliest, Handtuchheizkörper, barrierearme Dusche		+ 5 %		
	2) Modernisierung: keine	0	0 %		
	3) Wohnlage: Wohnung liegt Richtung Garten	1	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 2 %		B

Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	
	9,66	: 100	* 2	= 0,1932	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)		Feld A	± Feld C	=	
		9,66	+ 0,1932	= 9,8532	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	
		9,8532	* 75 m²	= 738,99	E

Spannbreite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 738,99 €. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 738,99 € ± 17 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 613,36 € und 864,62 €. Hierbei sind die nachfolgenden Ausführungen unter „Spannbreite“ 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 ± 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer größeren 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 gegeben sein.

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. Gesondert vermietete Stellplätze wurden bei der Erhebung nicht erfasst.

Tabelle 4: Ortübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Weingarten pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne	Mittelwert
Garage	40,- bis 60,- Euro	50,- Euro
Stellplatz in Tiefgarage	35,- bis 67,- Euro	50,- Euro
Offener PKW-Stellplatz	20,- bis 35,- Euro	26,- Euro

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Berechnungshilfe)

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den einzelnen Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				
	Sanitärausstattung gehoben				
	2) Modernisierung				
	3) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	
		: 100		=	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)		Feld A	± Feld C	=	
				=	D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	
				=	E

Eventuell zuzüglich:

Mietpreis für Garage bzw. PKW-Stellplatz (Euro)				

Straßenverzeichnis zur Wohnlage

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Abteistraße	1	Asamstraße	1
Abt-Hyller-Straße 1-9 (ug)	0	Bachstraße	0
Abt-Hyller-Straße 2-6/1 (g)	0	Bahnhofstraße	0
Abt-Hyller-Straße 8-54 (g)	1	Baienfurter Straße 2-18 (g)	0
Abt-Hyller-Straße 11-13 (ug)	1	Baienfurter Straße 22-34 (g)	-1
Abt-Hyller-Straße 13/1 (ug)	0	Baienfurter Straße 33-35 (ug)	0
Abt-Hyller-Straße 15-71/1 (ug)	1	Baienfurter Straße 36-66 (g)	0
Akeleiweg	1	Barbarossaweg	0
Alemannenstraße 1-5 (ug)	-1	Bauernjörgstraße 1-25 (ug)	0
Alemannenstraße 2-32 (g)	0	Bauernjörgstraße 2-20 (g)	0
Alemannenstraße 7-23 (ug)	0	Bauernjörgstraße 22-32/1 (g)	-1
Alemannenstraße 25-49 (ug)	1	Bauernjörgstraße 27-35 (ug)	-1
Alemannenstraße 34-42 (g)	1	Bauernjörgstraße 34-44 (g)	0
Allmandstraße	1	Bauernjörgstraße 37-53 (ug)	0
Altdorfstraße 1-23 (ug)	0	Beethovenstraße 1-5 (ug)	1
Altdorfstraße 2-24 (g)	0	Beethovenstraße 2 (g)	1
Altdorfstraße 27 (ug)	-1	Beethovenstraße 4-12 (g)	0
Altdorfstraße 28 (g)	-1	Beethovenstraße 5/1-5/5 (ug)	0
Altdorfstraße 29-31 (ug)	0	Beethovenstraße 7 (ug)	1
Altdorfstraße 30-32 (g)	0	Beethovenstraße 9-25/10 (ug)	0
Am Bläsiberg 2-36 (g)	0	Benzstraße 1-11 (ug)	1
Am Bläsiberg 3/1-41 (ug)	0	Benzstraße 2-16 (g)	1
Am Bläsiberg 38-58 (g)	-1	Benzstraße 15 (ug)	0
Am Bläsiberg 43-57 (ug)	-1	Benzstraße 17 (ug)	1
Am Bläsiberg 59-63 (ug)	0	Benzstraße 18-42 (g)	0
Am Bläsiberg 60-64 (g)	0	Benzstraße 19-35 (ug)	0
Am Hallersberg	-2	Bergstraße 2-56 (g)	0
Am Rebhang 2-4 (g)	0	Bergstraße 3-51 (ug)	0
Am Rebhang 3 (ug)	0	Bergstraße 55 (ug)	-1
Am Rebhang 5-7 (ug)	1	Bergstraße 57-63 (ug)	1
Am Rebhang 6 (g)	1	Bergstraße 58-62 (g)	1
Am Stadtgarten	0	Bernhard-Göz-Weg	0
Am Vorderochsen	-2	Birkenweg	0
Amselweg	0	Bischof-Sproll-Straße	0
Andreas-Schreck-Straße	0	Blarerstraße	0
Anemonenweg	1	Bleichestraße	0
Argonnenstraße 1-9 (ug)	0	Blumenau	1
Argonnenstraße 4-20 (g)	0	Bomsgasse	0
Argonnenstraße 9/1 (ug)	1	Boschstraße 1-25 (ug)	1
Argonnenstraße 9/2-9/5 (ug)	0	Boschstraße 2-28 (g)	1
Argonnenstraße 11-15 (ug)	1	Boschstraße 27-55 (ug)	0
Argonnenstraße 17-19 (ug)	0	Boschstraße 30-58 (g)	0

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Brahmsweg	0	Doggenriedstraße 4-38 (g)	1
Brandenburger Straße 1-33 (ug)	0	Doggenriedstraße 5-75 (ug)	1
Brandenburger Straße 4 (g)	0	Doggenriedstraße 40-68 (g)	0
Brandenburger Straße 10-12/3 (g)	-1	Doggenriedstraße 77 (ug)	0
Brandenburger Straße 20-30 (g)	0	Döllegasse	0
Brechenmacherstraße	1	Dom.-Zimmermann-Straße	0
Briachstraße	1	Dornierstraße 8 (g)	1
Brielmayerstraße	0	Dornierstraße 9-11 (ug)	1
Broner Platz	0	Dornierstraße 12-34 (g)	0
Brucknerstraße 1-25 (ug)	0	Dornierstraße 13-23 (ug)	0
Brucknerstraße 16-18/2 (g)	0	Drosselweg	0
Brucknerstraße 18/3-24 (g)	-2	Dürerweg	0
Brucknerstraße 27 (ug)	-2	Edelweißweg 1-21 (ug)	0
Brunnenweg	1	Edelweißweg 4-20 (g)	0
Burachstraße 1-35 (ug)	0	Edelweißweg 22-52 (g)	1
Burachstraße 2-40 (g)	0	Edelweißweg 25-53 (ug)	1
Burachstraße 37-41 (ug)	1	Efeuweg	1
Burachstraße 40/1-42 (g)	1	Eggers	1
Burachstraße 43-45 (ug)	0	Ehrenpreisweg	1
Burachstraße 44-54 (g)	0	Eichendorffweg 1 (ug)	0
Burachstraße 47-51 (ug)	1	Eichendorffweg 1/1-1/4 (ug)	1
Burachstraße 60 (g)	1	Eichendorffweg 1/5-5 (ug)	0
Burachstraße 62-80 (g)	0	Eichendorffweg 2-4 (g)	1
Burachstraße 82-84 (g)	1	Eichendorffweg 6-8 (g)	0
Burgeiser Weg 2 (g)	-3	Enzianweg	1
Burgeiser Weg 3-5 (ug)	-3	Ermlandhof	-1
Burgeiser Weg 4-26 (g)	-2	Eschhof	-3
Burgeiser Weg 7-11/1 (ug)	-2	Ettishofer Straße 1-29 (ug)	1
Charmorweg	1	Ettishofer Straße 6-20/1 (g)	1
Corbellinistraße	0	Ettishofer Straße 51-53 (ug)	-1
Daimlerstraße	1	Ettishofer Straße 61 (ug)	-3
Danziger Straße	0	Eugen-Bolz-Weg	1
Dieselstraße 1-29 (ug)	1	Eythstraße	1
Dieselstraße 2-12 (g)	1	Falkenweg	0
Dieselstraße 14 (g)	0	Fasanenweg	0
Dieselstraße 16-18 (g)	1	Feuchtmayrstraße 1 (ug)	0
Dieselstraße 20 (g)	0	Feuchtmayrstraße 2-4/1 (g)	-1
Dieselstraße 22-24/1 (g)	1	Feuchtmayrstraße 6-44 (g)	0
Dieselstraße 31 (ug)	0	Feuchtmayrstraße 9/1-9/2 (ug)	-1
Dieselstraße 32-34 (g)	0	Feuchtmayrstraße 11-41 (ug)	0
Dieselstraße 33-39 (ug)	1	Fidel-Sporer-Straße	1
Dieselstraße 45-57 (ug)	0	Finkenweg	0

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Fliederstraße	1	Greifswalder Straße 11-15 (ug)	0
Frankenweg	1	Greisingstraße	0
Franz-Beer-Straße 1 (ug)	-1	Grimmastraße 2 (g)	1
Franz-Beer-Straße 2-2/2 (g)	-1	Grimmastraße 4 (g)	0
Franz-Beer-Straße 3-111 (ug)	0	Grimmastraße 4/1-18 (g)	1
Franz-Beer-Straße 4-108 (g)	0	Grimmastraße 20-22 (g)	0
Friedenstraße 1 (ug)	1	Grimmastraße 24-28 (g)	1
Friedenstraße 2 (g)	1	Grimmastraße 30/1-30/2 (g)	0
Friedenstraße 4/1-30 (g)	0	Grimmastraße 34-54 (g)	-2
Friedenstraße 5-31 (ug)	0	Grimmastraße 56-62 (g)	-3
Friedhofstraße	0	Grimmastraße 64 (g)	-2
Friedrich-Seifriz-Straße	0	Grimmastraße 66-78 (g)	-3
Frisonistraße	0	Gutenbergstraße 2-18 (g)	1
Fuchsweg	-3	Gutenbergstraße 3-37 (ug)	1
Fugelstraße 1-27 (ug)	1	Gutenbergstraße 20-24 (g)	0
Fugelstraße 2-28 (g)	1	Haasstraße	0
Fugelstraße 29-37 (ug)	0	Hähnlehof	0
Fugelstraße 30-36 (g)	0	Hähnlehofstraße 1-41 (ug)	0
Gablerstraße 1 (ug)	0	Hähnlehofstraße 18-22 (g)	0
Gablerstraße 1/1-17 (ug)	1	Hähnlehofstraße 43-49 (ug)	-2
Gablerstraße 2-18 (g)	1	Hähnlehofstraße 61-71 (ug)	-3
Gartenstraße 1-7 (ug)	0	Hähnlehofstraße 77 (ug)	-2
Gartenstraße 2-14/1 (g)	0	Hähnlehofstraße 81-89 (ug)	1
Gartenstraße 9-19 (ug)	1	Hähnlehofstraße 100-104 (g)	1
Gartenstraße 16 (g)	1	Hahnstraße	0
Gartenstraße 16/1-16/3 (g)	0	Haldenweg 2 (g)	0
Gartenstraße 20-24 (g)	1	Haldenweg 4-16 (g)	-1
Gartenstraße 21 (ug)	0	Haldenweg 18-56 (g)	0
Gartenstraße 21/1 (ug)	1	Haldenweg 29-51 (ug)	0
Gartenstraße 23-55 (ug)	0	Haslachstraße 4-8 (g)	1
Gartenstraße 26-54/3 (g)	0	Haslachstraße 10-26 (g)	-2
Gaußstraße 1 (ug)	-1	Haslachstraße 28-32 (g)	-3
Gaußstraße 2-10 (g)	0	Hauffweg	0
Gaußstraße 3-9 (ug)	0	Haydnstraße	0
Georg-Elser-Straße	0	Heinkelstraße	0
Gerbersteig	1	Heinrich-Hertz-Straße	0
Gerberstraße	0	Heinrich-Schatz-Straße 1/1-27 (ug)	0
Gertrud-Luckner-Straße	0	Heinrich-Schatz-Straße 10-12 (g)	0
Geschwister-Scholl-Straße	0	Heinrich-Schatz-Straße 12/1-14/1 (g)	1
Goethestraße	0	Heinrich-Schatz-Straße 16-20 (g)	0
Greifswalder Straße 2-6 (g)	0	Henschelweg 1 (ug)	1
Greifswalder Straße 9 (ug)	-1	Henschelweg 2-8/4 (g)	1

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Henschelweg 3-19/7 (ug)	0	Judithaweg	1
Henschelweg 8/5-8/6 (g)	0	Junkersstraße 2-44/1 (g)	1
Henschelweg 10-14 (g)	1	Junkersstraße 21-25 (ug)	1
Henschelweg 16-30 (g)	0	Junkersstraße 33-35 (ug)	0
Herknerstraße 1-17 (ug)	-1	Junkersstraße 44/2-64 (g)	0
Herknerstraße 2-12 (g)	-1	J.-von-Schnitzer-Straße 2-8 (g)	1
Herknerstraße 14-16 (g)	0	J.-von-Schnitzer-Straße 5 (ug)	1
Herknerstraße 19 (ug)	0	J.-von-Schnitzer-Straße 10-26 (g)	0
Herkommerstraße	0	J.-von-Schnitzer-Straße 15-27 (ug)	0
Hirschstraße 1-21 (ug)	-3	Kanalstraße 2-4 (g)	0
Hirschstraße 2-8 (g)	-3	Kanalstraße 6-12 (g)	-2
Hirschstraße 10-26 (g)	-2	Karlstraße	0
Hirschstraße 23-37/1 (ug)	-2	Keltenstraße 1-1/1 (ug)	-3
Hölderlinstraße 1-13 (ug)	1	Keltenstraße 2-4 (g)	-3
Hölderlinstraße 2-26 (g)	1	Keltenstraße 3 (ug)	0
Hölderlinstraße 15-19 (ug)	0	Keltenstraße 6-8 (g)	-1
Hölderlinstraße 25-31 (ug)	1	Keltenstraße 7-11 (ug)	-2
Holunderweg	1	Keltenstraße 10-22 (g)	0
Hoyerstraße	0	Keltenstraße 13-17 (ug)	0
Hummelstraße 2-4 (g)	0	Keltenstraße 19-21 (ug)	-2
Hummelstraße 3-7 (ug)	0	Keltenstraße 23-27 (ug)	1
Hummelstraße 9-13 (ug)	1	Keplerstraße	1
Im alten Stadion	1	Kirchplatz	1
Im Fischergarten	1	Kirchstraße	0
Immergrünweg	1	Kleine Straße	0
Irmentrudstraße 5 (ug)	0	Kolpingstraße	0
Irmentrudstraße 6-12 (g)	0	Königsberger Straße	0
Irmentrudstraße 13-19 (ug)	1	Konrad-Huber-Straße 1-5 (ug)	0
Irmentrudstraße 14-16 (g)	1	Konrad-Huber-Straße 8 (g)	1
Isenbartstraße 1-15 (ug)	1	Köpfinger Straße	0
Isenbartstraße 2-2/2 (g)	1	Kornblumenstraße 1-17 (ug)	1
Isenbartstraße 4-6 (g)	0	Kornblumenstraße 4-38/1 (g)	1
Jägerstraße	-2	Kornblumenstraße 25-37 (ug)	0
Jakob-Ehinger-Straße 1-5 (ug)	0	Kornblumenstraße 39 (ug)	1
Jakob-Ehinger-Straße 7-9 (ug)	-1	Kornhausgasse	0
Jakob-Ehinger-Straße 8-30 (g)	-1	Krokusweg 1 (ug)	0
Jakob-Ehinger-Straße 13-21 (ug)	0	Krokusweg 3-13 (ug)	1
Jakob-Reiner-Straße	1	Krügerstraße	0
Josef-Bayer-Straße 2-10 (g)	-1	Kuenstraße 1 (ug)	0
Josef-Bayer-Straße 3 (ug)	-1	Kuenstraße 5-29/4 (ug)	-1
Josef-Bayer-Straße 5 (ug)	0	Kuenstraße 6-6/2 (g)	-1
Josef-Eggler-Straße	0	Kuenstraße 10-90 (g)	0

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Kuenstraße 31-47 (ug)	0	Manggasse	0
Kuenstraße 49-49/3 (ug)	-1	Maria-Eberhard-Weg 1/1-19 (ug)	1
Kuenstraße 49/4-49/7 (ug)	0	Maria-Eberhard-Weg 2-12 (g)	1
Kuenstraße 51-53 (ug)	-1	Maria-Eberhard-Weg 21-37 (ug)	0
Kuenstraße 55-87 (ug)	0	Maria-Eberhard-Weg 39-41 (ug)	1
Kurze Straße	0	Marienstraße	0
Lägelerstraße	0	Marktgasse	0
Lammstraße	0	Martinusweg 6-34 (g)	1
Landrichtergasse	0	Martinusweg 7 (ug)	1
Laurastraße 11-21 (ug)	0	Martinusweg 9-17 (ug)	0
Laurastraße 25-57 (ug)	-2	Martinusweg 21-29 (ug)	1
Laurastraße 26 (g)	0	Maybachstraße	1
Laurastraße 30-50 (g)	-2	Meisenweg	0
Laurastraße 52/1 (g)	-3	Meisterhof	-3
Laurastraße 54 (g)	-2	Meisterhofstraße 1-3 (ug)	0
Lazarettstraße 1-45 (ug)	1	Meisterhofstraße 2-12/1 (g)	0
Lazarettstraße 2-54 (g)	1	Meisterhofstraße 5-15 (ug)	-2
Lazarettstraße 47-51/3 (ug)	0	Meisterhofstraße 14-22 (g)	-2
Lazarettstraße 58 (g)	0	Meisterhofstraße 17 (ug)	-3
Lehenstraße 1-27 (ug)	0	Meisterhofstraße 24 (g)	-3
Lehenstraße 2-32 (g)	0	Mendelssohnstraße 1-33 (ug)	0
Lehenstraße 29-35 (ug)	-1	Mendelssohnstraße 4-22 (g)	0
Lehenstraße 34-36 (g)	-1	Mendelssohnstraße 30-32 (g)	-2
Lehenstraße 37-63 (ug)	0	Mendelssohnstraße 35-53 (ug)	-2
Lehenstraße 38 (g)	0	Michael-Kraf-Straße	1
Lehenstraße 44 (g)	1	Mochenwanger Straße	0
Leibnizstraße	0	Moosbruggerstraße	0
Lerchenweg	0	Mörikeweg	0
Lessingstraße 1 (ug)	1	Möwenweg 1-65 (ug)	0
Lessingstraße 2-16 (g)	0	Möwenweg 10-64 (g)	0
Lessingstraße 3-27 (ug)	0	Möwenweg 67-69/1 (ug)	-1
Liebfrauenstraße	0	Möwenweg 71-73 (ug)	0
Lilienthalstraße	1	Möwenweg 75-79 (ug)	-1
Lindenhof	0	Mozartstraße	0
Lindenstraße	0	Mühlbachweg 1-53 (ug)	1
Lisztweg	0	Mühlbachweg 2-38 (g)	1
Löwenplatz	0	Mühlbachweg 40 (g)	-2
Lübecker Straße	0	Mühlbachweg 56-80 (g)	1
Malerstraße	1	Müller-Gögler-Weg	1
Malser Weg 2-8 (g)	-3	Münsterplatz	0
Malser Weg 3-9 (ug)	-3	Nelkenweg	1
Malser Weg 10 (g)	-2	Nessenreben	-1

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Niederbieger Straße	1	Reutebühlstraße 18 (g)	-2
Obere Sterngasse 7-11 (ug)	1	Reutebühlstraße 40 (g)	-3
Obere Sterngasse 8 (g)	1	Richard-Mayer-Straße	1
Obere Sterngasse 12-14 (g)	0	Riedhof 1 (ug)	1
Ochsengasse	0	Riedhof 3/1 (ug)	-3
Ortliebs 1-5 (ug)	0	Riedstraße 1 (ug)	0
Ortliebs 2-8 (g)	0	Riedstraße 3-15 (ug)	-2
Ortliebs 7 (ug)	-2	Riedstraße 4-8/1 (g)	-2
Ortliebs 8/1-12 (g)	-2	Riedstraße 29-31 (ug)	-3
Ortliebs 9-11 (ug)	-3	Robert-Koch-Weg	0
Ortliebs 13 (ug)	-2	Rosenstraße	0
Paul-Norz-Straße	0	Rosmarinweg	0
Pflugstraße 2-22 (g)	1	Rostocker Straße 1 (ug)	0
Pflugstraße 3-11 (ug)	1	Rostocker Straße 2-8 (g)	-1
Pflugstraße 13-27 (ug)	0	Rostocker Straße 3 (ug)	-1
Pflugstraße 26-32 (g)	0	Rungsgasse 2 (g)	1
Postplatz 1-3 (ug)	0	Rungsgasse 4-32 (g)	0
Postplatz 2-8 (g)	0	Rungsgasse 7-27 (ug)	0
Postplatz 5-7 (ug)	1	Rungshof	-3
Prestelstraße 1-7 (ug)	0	Sägerstraße	0
Prestelstraße 2-8 (g)	0	Salbeiweg	1
Prestelstraße 9 (ug)	-1	Sauterleutestraße 1 (ug)	1
Promenade 1 (ug)	0	Sauterleutestraße 2 (g)	1
Promenade 2-2/1 (g)	0	Sauterleutestraße 4-38 (g)	0
Promenade 3-37 (ug)	1	Sauterleutestraße 11-27 (ug)	0
Promenade 4-38 (g)	1	Schafheitlinstraße	1
Ravensburger Straße 1-41 (ug)	0	Scherzachstraße 1-61 (ug)	0
Ravensburger Straße 2-40 (g)	0	Scherzachstraße 2-26 (g)	0
Ravensburger Straße 41/1-41/2 (ug)	1	Scherzachstraße 28 (g)	-2
Ravensburger Straße 42-44 (g)	1	Scherzachstraße 30-42 (g)	0
Ravensburger Straße 43-45 (ug)	0	Schießplatzstraße	1
Ravensburger Straße 46 (g)	0	Schillerstraße 2 (g)	0
Ravensburger Straße 48-56 (g)	1	Schillerstraße 3-7/1 (ug)	0
Rebbachstraße	0	Schillerstraße 9-11 (ug)	1
Reinhold-Frank-Straße	0	Schillerstraße 14-16 (g)	1
Reschenstraße 1-13 (ug)	0	Schlesienstraße	0
Reschenstraße 4/1-14 (g)	0	Schlossergasse 1 (ug)	1
Reschenstraße 15-17 (ug)	-1	Schlossergasse 2 (g)	1
Reschenstraße 16-20 (g)	-1	Schlossergasse 3-21 (ug)	0
Reutebühlstraße 1/2-3 (ug)	0	Schlossergasse 16-18 (g)	0
Reutebühlstraße 4-10 (g)	0	Schmidgasse	1
Reutebühlstraße 5-41 (ug)	-2	Schmidhof	1

Adresse	Punkte	Adresse	Punkte
Schonisweilerstraße 1-37 (ug)	0	Talstraße 2-38 (g)	1
Schonisweilerstraße 2-32 (g)	0	Talstraße 5-9 (ug)	0
Schonisweilerstraße 34-40 (g)	-2	Talstraße 11-47 (ug)	1
Schubertstraße	1	Talstraße 49-53 (ug)	0
Schulstraße	1	Talstraße 56-60 (g)	0
Schumannstraße 1-15 (ug)	0	Talstraße 68-78 (g)	-1
Schumannstraße 2-6 (g)	0	Talstraße 71 (ug)	-1
Schumannstraße 8-22 (g)	-2	Talstraße 80 (g)	-3
Schumannstraße 17-27 (ug)	-2	Talstraße 82 (g)	-1
Schumannstraße 29-33 (ug)	-3	Talstraße 84-98 (g)	-3
Schussenstraße 9-23 (ug)	0	Talstraße 91-95 (ug)	-3
Schussenstraße 10-16 (g)	0	Thumbstraße	0
Schussenstraße 22-22/1 (g)	1	Tobelstraße	0
Schussenstraße 27-37 (ug)	1	Torkelweg 1-25 (ug)	1
Schützenstraße	0	Torkelweg 27-35 (ug)	0
Schwabenstraße	1	Trauben 3-5/1 (ug)	1
Sechserweg 1-19 (ug)	1	Trauben 10-12 (g)	1
Sechserweg 6-14 (g)	1	Trauben 11-37 (ug)	0
Sechserweg 21-29 (ug)	-2	Trauben 14-36 (g)	0
Seniorenweg	1	Tulpenstraße 1-17 (ug)	0
Sennhof	-1	Tulpenstraße 19-37 (ug)	1
Siemensstraße	0	Uhlandstraße	0
Silcherweg	0	Ultner Weg 1-3 (ug)	0
Sontheimerweg	-2	Ultner Weg 2 (g)	0
Spieglerstraße	0	Ultner Weg 4 (g)	-3
Spitalstraße	0	Ultner Weg 5-7 (ug)	-2
Starenweg	0	Ultner Weg 9-11 (ug)	-3
Stattmillerweg	0	Untere Gerbersteig	1
Stefan-Rahl-Straße	0	Veilchenweg	1
Sterkshof	1	Veit-Stoß-Weg	0
Sterngasse	0	Vintschgaustraße 1-17 (ug)	-2
Stettiner Straße	0	Vintschgaustraße 4-22 (g)	-2
St.-Gebhard-Straße	0	Vintschgaustraße 19-27 (ug)	-3
St.-Konrad-Straße 1 (ug)	1	Vintschgaustraße 26-36 (g)	-3
St.-Konrad-Straße 2 (g)	1	Vintschgaustraße 29-33 (ug)	-2
St.-Konrad-Straße 2/2-52 (g)	0	Vintschgaustraße 35/2-45 (ug)	-3
St.-Konrad-Straße 3-51 (ug)	0	Vogteistraße	0
St.-Longinus-Straße	1	Wagnerstraße	0
Stralsunder Straße 2-16 (g)	0	Waldheim	0
Stralsunder Straße 7 (ug)	0	Waldmeisterweg	1
Stralsunder Straße 9-15 (ug)	-1	Waldseer Straße 1-1/2 (ug)	0
Stralsunder Straße 18-20 (g)	-1	Waldseer Straße 2-14 (g)	0

Adresse	Punkte
Waldseer Straße 3-31 (ug)	1
Waldseer Straße 26 (g)	1
Waldseer Straße 64 (g)	0
Weiherweg	0
Weinbergstraße 2-12 (g)	0
Weinbergstraße 3-11 (ug)	0
Weinbergstraße 18 (g)	1
Weinbergstraße 19 (ug)	1
Welfenstraße	0
Welte	0
Weltestraße 1-11 (ug)	0
Weltestraße 2-26 (g)	0
Weltestraße 28-30 (g)	-1
Wiesenhof	-3
Wildeneggstraße	1
Wilhelm-Braun-Straße	1
Wilhelmstraße 2-20 (g)	0
Wilhelmstraße 15-17 (ug)	0
Wilhelmstraße 17/1 (ug)	1
Wilhelmstraße 19 (ug)	0
Wilhelmstraße 19/1-55 (ug)	1
Wilhelmstraße 22-24 (g)	1
Wilhelmstraße 26-28/2 (g)	0
Wilhelmstraße 30-46 (g)	1
Winzerweg	1
Wismarer Straße	-1
Wolfegger Straße 1-53 (ug)	1
Wolfegger Straße 2-78/1 (g)	1
Wolfegger Straße 57-67 (ug)	0
Wolfegger Straße 80-102 (g)	0
Zeppelinstraße	0
Zweierweg	1







WOHNEN AM PARK IN WEINGARTEN

www.14nothelfer.com

Projekt-Highlights

- Urbanes Stadtquartier mit vielfältigem Wohnungsangebot sowie attraktiven Aufenthalts- und Freiräumen
- Wohnformen für alle Generationen und Lebenslagen (inklusive Möglichkeit für Betreutes Wohnen)
- Quartierseigene Parkanlage
- Dreizügige Kita, Tagescafé und medizinische Einrichtungen direkt im Quartier
- Zukunftsweisendes Heiz-, Kühl- und Lüftungssystem
- Großzügige Tiefgarage und optimale ÖPNV-Anbindung
- I. Bauabschnitt: Baubeginn Oktober 2025
- II. Bauabschnitt: Baubeginn Herbst 2026

Interesse?
Scannen &
mehr erfahren.

pro invest Gruppe | Mörikestraße 19 | 89077 Ulm | t. +49 731 93590.0 | info@proinvest.de | www.proinvest.de



ÖKOSTROM *Für dich.*

- **twsÖkostrom** zertifiziert vom TÜV Nord.
- **twsÖkostrom** nachhaltig erzeugt in TWS-eigenen & regionalen Anlagen.
- **twsÖkostrom** zu 100 % aus erneuerbaren Energien mit Herkunftsnachweisen belegt.
- **twsÖkostrom** zu fairen Preisen.

SO EINFACH GEHT'S:
Vertrag online abschließen.
Oder einfach in einem unserer Kundencenter vorbeikommen.

tws.de/oekostrom

tws.de



Ihr wohnen ist unsere Kompetenz

- vermieten
- verwalten
- sanieren
- projektieren
- bauen

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

88212 Ravensburg Reichlestr. 21
Tel. 0751 36622 0
www.bsv-rv.de

Auskunft zum Mietspiegel

Stadt Weingarten
Kirchstr. 2
88250 Weingarten
Tel.: 0751 405-267

Online-Mietspiegel auf der Homepage der Stadt Weingarten: www.stadt-weingarten.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Für ihre Mitglieder:

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

- Haus-, Wohnungs-, und Grundeigentümerverein Weingarten
  Gartenstraße 17
  88250 Weingarten
  Tel.: 0751 42764
  Fax.: 0751 56968889
  hausundgrund-weingarten@t-online.de

Impressum

Herausgeber:
Stadtverwaltung Weingarten

Mietspiegelerstellung
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

Titelbild:
Hr. Jakubek, Fr. Obser, Hr. Schuh, Hr. Hartinger, Hr. Mehl, Hr. Kästle

Gestaltung
Fabienne-Marie Roos, Stadtverwaltung Weingarten

Copyright beim Herausgeber
© 2026 bei der Stadtverwaltung Weingarten
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Schutzgebühr 9,00 €