Stadt Konstanz

ALLENSBACH
am Bodensee

Reichenau

Gemeinsamer Mietspiegel 2025

Konstanz, Allensbach, Reichenau

Übersichtskarte

© Stadt Konstanz Amt für Liegenschaften und Geoinformation; Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das eigene Zuhause.
Große Pläne – sicher finanziert.

Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Baufinanzierungen mit top Konditionen und fairen Zinsen.

Unser erfahrenes Team begleitet Sie von der Planung bis zum Einzug.

Wir sind ihr verlässlicher Partner rund um die Baufinanzierung.

spk-reichenau.de

Bezirkssparkasse Reichenau

leben am bodensee
Eine Marke der Sparkasse Bodensee

Erste Adresse:
Für Kauf & Verkauf.

Digital, persönlich, seenah.

Suchen, finden oder den Wert der eigenen vier Wände ermitteln: bei uns sind Sie immer gut beraten. Digital auf unserer Immobilienplattform und, am liebsten, natürlich persönlich.

Jetzt **kostenlos** Immobilienwert ermitteln!

Timo Schmidt

Michelle Nitsch

Ihre Beratung für Konstanz & Umgebung
T 07541 704-5519

Durch unsere **Beratung vor Ort** oder online unter:
leben-am-bodensee.de

Sie suchen – wir bieten

Kompetente Beratung und
(außergerichtliche) Interessenvertretung
rund um Ihre (auch künftige) Immobilie

Haus & Grund®
Konstanz

Haus & Grund Konstanz und Umgebung
Verband e.V. Tel: 07531 / 6 20 98
Haus & Grund Immobilien GmbH
Immobilienvermittlung und –Verwaltungen
Tel: 07531 / 59 19 0
Hegaustrasse 11
78467 Konstanz
www.haus-und-grund-konstanz.de

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND
BODENSEE

Gut beraten.
Sicher. Wohnen.

Mieter brauchen einen starken Partner, gerade im teuren Konstanz. Sie finden ihn im Deutschen Mieterbund Bodensee. Wir sind die soziale Stimme in unserer Region und bieten Mietern streitbaren Sachverstand. Wenn die Miete steigt, wenn Ihre Wohnung einen neuen Eigentümer bekommt, wenn die Heiz- und Betriebskosten explodieren oder wenn teure Modernisierungen anstehen, helfen wir.

Das Kompetenzentrum für Mieter: Unsere Geschäftsstelle in Konstanz.

Ihr Vorteile als Mitglied:

❑ Guter Rat vom Experten

Mietrecht ist etwas für Fachleute. Diese finden Sie bei uns. Für unsere Mitglieder ist die Mietrechtsberatung kostenlos. Beratungstermine vereinbaren Sie online (www.mieterbund-bodensee.de) oder am Telefon (07531 25913).

❑ Der richtige Ton

Bescheid wissen reicht oft nicht. Schreiben des Mieterbunds verleihen ihren Standpunkten den erforderlichen Nachdruck.

❑ Ihr Recht ist geschützt

Der Mitgliedsbeitrag enthält eine Mietrechtsschutz-Versicherung. Sie hilft, wenn sich ein Gang vor Gericht nicht vermeiden lässt.

❑ Immer gut informiert

Was sich im Mietrecht oder in der Politik für oder auch gegen Mieter tut, erfahren Sie aus erster Hand in der kostenlosen Mieterzeitung. Nur wer informiert ist, kann seine Rechte durchsetzen.

Diese Leistungen erhalten Sie gegen einen Mitgliedsbeitrag von 80 Euro im Jahr. 8000 Mieter aus Konstanz und dem ganzen Kreis nutzen bereits unseren Service. Wann kommen Sie zu uns?

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.
Zähringerplatz 19 | 78464 Konstanz
Telefon: 07531 - 25913
info@mieterbund-bodensee.de
www.mieterbund-bodensee.de
Facebook: @MieterbundBodensee
Twitter: @Mieter_Bodensee
Wir sind für Sie da:
Montag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr.

Inhalt

1. Vorwort der Bürgermeister 6

2. Allgemeine Hinweise 8
2.1 Mietspiegelerstellung 8
2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 8
2.3 Geltungsbereich 9
2.4 Nettomiete und Nebenkosten 9
2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 10

3. Anwendung des Mietspiegels 11
3.1 Schritt 1: Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baujahr 11
3.2 Schritt 2: Zu- und Abschläge auf die Basismiete 18
3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 21
3.4 Mietpreisspannen 22

4. Anwendungsbeispiel 24

5. Information und Beratung 25

6. Impressum 26

1 Vorwort der Bürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger aus Konstanz, Allensbach und Reichenau,

liebe Vermieter und Mieter,

Sie haben den neu erstellten, qualifizierten, gemeinsamen Mietspiegel für Konstanz, Allensbach und Reichenau vor sich.

Wachsende Bevölkerung in unserer Region, die große Attraktivität von Konstanz, Allensbach und Reichenau und die damit verbundene große Nachfrage nach Wohnraum beschäftigen uns mehr denn je.

Insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine Orientierungshilfe über die ortsübliche Miete zu haben. Hierzu wurde der gemeinsame Mietspiegel Konstanz, Allensbach, Reichenau neu erstellt.

Die Daten für die Neuerstellung des gemeinsamen Mietspiegels 2025 wurden wieder vom erfahrenen *EMA-Institut für empirische Marktanalysen* in Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz und den Gemeinden Allensbach und Reichenau erhoben und ausgewertet. Begleitet wurde das Verfahren vom Arbeitskreis Mietspiegel, in dem die Interessenverbände (Haus & Grund Konstanz e.V. und Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.), das Amtsgericht Konstanz und die drei beteiligten Gemeinden vertreten sind. Die Qualifizierung erfolgte durch die Zustimmung beider Interessensverbände, wodurch die Akzeptanz von Vermieter- und Mieterseite deutlich zum Ausdruck kommt.

Der gemeinsame Mietspiegel Konstanz-Allensbach-Reichenau liegt für Konstanz in der 11. Auflage vor. Für die Gemeinden Allensbach und Reichenau ist es nun schon die dritte Auflage.

Mieter und Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen. Somit können sie schnell und verlässlich feststellen, ob die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete angemessen ist und auf seiner Grundlage z. B. Mieterhöhungsforderungen begründen und überprüfen.

Der neu erstellte Mietspiegel wurde im Vergleich zu den bisherigen Mietspiegeln deutlich bedienerfreundlicher erstellt. Die großräumige Verortung der entsprechenden Wohnung wird nun im Mietspiegelrechner automatisiert anhand der entsprechenden Wohnungsadresse vorgenommen. Eine objektive Einordnung wird somit gewährleistet und die Berechnung der Mieten ist für die Benutzer noch einfacher und schneller möglich.

Der gemeinsame Mietspiegel Konstanz-Allensbach-Reichenau ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, soweit die betreffende Wohnung dort eingeordnet werden kann. Damit trägt der Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Der Mietspiegel enthält über die Zahlen, Daten und Fakten hinaus umfangreiche Erläuterungen, welche die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Wir sind uns sicher, dass der Mietspiegel 2025 in vielen Fällen als Orientierungshilfe genutzt werden wird. Er trägt zum sachgerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Konstanz, Allensbach und Reichenau bei und kann die Diskussionen über die angemessene Miethöhe deutlich versachlichen.

Eine weiterhin erfolgreiche Anwendung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels Konstanz-Allensbach-Reichenau 2025 wünschen Ihnen

Karl Langensteiner-Schönborn	Stefan Friedrich	Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Stadt Konstanz	Gemeinde Allensbach	Gemeinde Reichenau

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 2.049 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 913 Antworten für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum Juli bis August 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle gesammelten Nettomieten pro m², **unabhängig** von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung in **Konstanz** 11,37 Euro/m², in **Allensbach** 10,92 Euro/m² und in **Reichenau** 10,76 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 bis 3 und 4 durchgeführt werden.

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 Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der vier Kommunen mitgewirkt, bestehend aus:

- Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.
- Haus & Grund Konstanz - Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Konstanz
- Stadtverwaltung Konstanz
- Gemeindeverwaltungen Allensbach und Reichenau

Der Mietspiegel wurde am 18. November 2025 von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab 01. Dezember 2025.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Konstanz, Allensbach und Reichenau gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete aufgrund gesetzlicher Bestimmungen vorliegt.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen **25 und 150 Quadratmeter**.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home Office-Bereich ist damit nicht gemeint!).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis);
- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt (keine eigene Wohnungstüre).

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche **Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1 bis 3).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 bis 3 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 4).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 bis 3 und 4 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 5).

3.1 Schritt 1: Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baujahr

Tabelle 1 bis 3 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1 bis 3:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 5.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr für **Konstanz.**

	Baujahr						
	bis 1918	1919 – 1938	1939 – 1948	1949 – 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 – 1978
Wohnfläche	**Euro pro Quadratmeter**						
25-<30	15,29	13,77	12,45	12,13	12,18	12,49	12,96
30-<35	13,77	12,49	11,38	11,10	11,14	11,40	11,80
35-<40	12,74	11,63	10,67	10,43	10,47	10,69	11,04
40-<45	12,02	11,05	10,20	9,99	10,02	10,22	10,52
45-<50	11,51	10,64	9,88	9,70	9,72	9,90	10,17
50-<55	11,14	10,36	9,67	9,50	9,53	9,69	9,93
55-<60	10,88	10,16	9,54	9,38	9,41	9,55	9,77
60-<65	10,69	10,03	9,45	9,31	9,33	9,47	9,67
65-<70	10,55	9,94	9,41	9,28	9,30	9,42	9,61
70-<75	10,45	9,88	9,39	9,27	9,28	9,40	9,58
75-<80	10,38	9,85	9,39	9,27	9,29	9,40	9,56
80-<85	10,33	9,83	9,40	9,29	9,31	9,41	9,56
85-<90	10,30	9,83	9,42	9,32	9,33	9,43	9,57
90-<95	10,27	9,83	9,44	9,34	9,36	9,45	9,59
95-<100	10,25	9,83	9,46	9,37	9,39	9,47	9,60
100-<105	10,24	9,84	9,49	9,40	9,41	9,49	9,62
105-<110	10,22	9,84	9,51	9,42	9,44	9,51	9,63
110-<115	10,20	9,84	9,52	9,44	9,45	9,53	9,64
115-<120	10,18	9,83	9,53	9,45	9,46	9,54	9,64
120-<125	10,16	9,82	9,53	9,46	9,47	9,54	9,64
125-<130	10,12	9,80	9,52	9,45	9,46	9,53	9,63
130-<135	10,08	9,77	9,50	9,44	9,45	9,51	9,61
135-<140	10,04	9,74	9,48	9,42	9,42	9,49	9,58
140-<145	9,98	9,69	9,44	9,38	9,39	9,45	9,54
145-150	9,91	9,63	9,39	9,33	9,34	9,40	9,48

Baujahr								
1979 – 1984	1985 – 1990	1991 – 1995	1996 – 2001	2002 - 2008	2009 – 2013	2014 - 2017	2018 - 2022	2023 - 2025
Euro pro Quadratmeter								
13,55	14,31	15,14	16,11	17,42	18,80	19,94	21,16	22,33
12,30	12,94	13,64	14,46	15,57	16,73	17,69	18,72	19,71
11,47	12,02	12,63	13,33	14,29	15,30	16,13	17,02	17,88
10,90	11,39	11,93	12,55	13,39	14,28	15,01	15,80	16,55
10,51	10,95	11,43	11,98	12,74	13,53	14,18	14,89	15,56
10,24	10,64	11,07	11,57	12,25	12,97	13,56	14,19	14,80
10,06	10,41	10,81	11,27	11,89	12,54	13,08	13,66	14,21
9,93	10,26	10,62	11,04	11,62	12,22	12,71	13,25	13,75
9,85	10,15	10,49	10,88	11,41	11,96	12,42	12,92	13,39
9,80	10,08	10,40	10,76	11,25	11,77	12,19	12,65	13,09
9,77	10,04	10,33	10,67	11,13	11,61	12,01	12,44	12,85
9,76	10,01	10,28	10,60	11,03	11,49	11,86	12,27	12,65
9,76	9,99	10,25	10,55	10,96	11,39	11,74	12,12	12,48
9,76	9,98	10,23	10,51	10,90	11,30	11,64	12,00	12,34
9,77	9,98	10,21	10,48	10,85	11,23	11,55	11,89	12,21
9,78	9,98	10,20	10,45	10,80	11,17	11,47	11,79	12,10
9,78	9,97	10,18	10,43	10,76	11,11	11,39	11,70	12,00
9,78	9,97	10,17	10,40	10,72	11,05	11,32	11,62	11,90
9,78	9,96	10,15	10,37	10,67	10,99	11,25	11,54	11,81
9,77	9,94	10,12	10,34	10,63	10,93	11,18	11,46	11,71
9,75	9,92	10,09	10,30	10,58	10,87	11,11	11,37	11,62
9,73	9,88	10,05	10,25	10,52	10,80	11,04	11,29	11,52
9,70	9,84	10,01	10,20	10,46	10,73	10,95	11,20	11,42
9,65	9,80	9,95	10,14	10,39	10,65	10,87	11,10	11,32
9,59	9,73	9,88	10,06	10,30	10,55	10,76	10,98	11,20

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr für **Allensbach**.

	Baujahr						
	bis 1918	1919 – 1938	1939 – 1948	1949 – 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 – 1978
Wohnfläche	**Euro pro Quadratmeter**						
25-<30	14,63	13,18	11,91	11,60	11,65	11,95	12,39
30-<35	13,17	11,95	10,88	10,62	10,66	10,91	11,29
35-<40	12,19	11,13	10,21	9,98	10,01	10,23	10,56
40-<45	11,50	10,57	9,76	9,56	9,59	9,78	10,06
45-<50	11,01	10,18	9,45	9,28	9,30	9,47	9,73
50-<55	10,66	9,91	9,25	9,09	9,12	9,27	9,50
55-<60	10,41	9,72	9,12	8,98	9,00	9,14	9,35
60-<65	10,22	9,59	9,04	8,91	8,93	9,06	9,25
65-<70	10,09	9,51	9,00	8,87	8,89	9,01	9,19
70-<75	10,00	9,45	8,98	8,86	8,88	8,99	9,16
75-<80	9,93	9,42	8,98	8,87	8,89	8,99	9,15
80-<85	9,88	9,41	8,99	8,89	8,90	9,00	9,15
85-<90	9,85	9,40	9,01	8,91	8,93	9,02	9,16
90-<95	9,83	9,40	9,03	8,94	8,95	9,04	9,17
95-<100	9,81	9,40	9,05	8,97	8,98	9,06	9,19
100-<105	9,79	9,41	9,07	8,99	9,00	9,08	9,20
105-<110	9,78	9,41	9,09	9,01	9,03	9,10	9,21
110-<115	9,76	9,41	9,11	9,03	9,04	9,11	9,22
115-<120	9,74	9,41	9,11	9,04	9,05	9,12	9,22
120-<125	9,71	9,39	9,11	9,05	9,06	9,12	9,22
125-<130	9,68	9,38	9,11	9,04	9,05	9,11	9,21
130-<135	9,65	9,35	9,09	9,03	9,04	9,10	9,19
135-<140	9,60	9,32	9,07	9,01	9,02	9,07	9,16
140-<145	9,55	9,27	9,03	8,97	8,98	9,04	9,12
145-150	9,48	9,21	8,98	8,93	8,94	8,99	9,07

Baujahr								
1979 – 1984	1985 – 1990	1991 – 1995	1996 – 2001	2002 - 2008	2009 – 2013	2014 - 2017	2018 - 2022	2023 - 2025
Euro pro Quadratmeter								
12,96	13,69	14,48	15,41	16,66	17,98	19,07	20,25	21,36
11,77	12,38	13,05	13,83	14,89	16,00	16,92	17,91	18,85
10,97	11,50	12,08	12,76	13,67	14,64	15,43	16,29	17,10
10,43	10,90	11,41	12,00	12,81	13,66	14,36	15,11	15,83
10,06	10,47	10,93	11,46	12,18	12,94	13,57	14,24	14,88
9,80	10,17	10,59	11,07	11,72	12,40	12,97	13,58	14,16
9,62	9,96	10,34	10,78	11,37	12,00	12,51	13,07	13,60
9,50	9,82	10,16	10,56	11,11	11,69	12,16	12,67	13,16
9,42	9,71	10,03	10,41	10,91	11,44	11,88	12,36	12,81
9,37	9,65	9,94	10,29	10,76	11,26	11,66	12,10	12,52
9,35	9,60	9,88	10,20	10,65	11,11	11,49	11,90	12,29
9,34	9,57	9,84	10,14	10,55	10,99	11,35	11,73	12,10
9,33	9,56	9,81	10,09	10,48	10,89	11,23	11,59	11,94
9,34	9,55	9,78	10,06	10,42	10,81	11,13	11,48	11,80
9,35	9,55	9,77	10,03	10,38	10,74	11,05	11,37	11,68
9,35	9,54	9,75	10,00	10,33	10,68	10,97	11,28	11,57
9,36	9,54	9,74	9,97	10,29	10,62	10,90	11,19	11,48
9,36	9,53	9,73	9,95	10,25	10,57	10,83	11,11	11,38
9,36	9,52	9,71	9,92	10,21	10,51	10,77	11,04	11,29
9,35	9,51	9,68	9,89	10,17	10,46	10,70	10,96	11,21
9,33	9,48	9,65	9,85	10,12	10,40	10,63	10,88	11,12
9,31	9,45	9,62	9,81	10,06	10,33	10,56	10,80	11,02
9,27	9,42	9,57	9,76	10,00	10,26	10,48	10,71	10,93
9,23	9,37	9,52	9,70	9,94	10,19	10,39	10,62	10,83
9,18	9,31	9,45	9,62	9,85	10,09	10,29	10,51	10,71

Tabelle 3: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr für **Reichenau**.

	Baujahr						
	bis 1918	1919 – 1938	1939 – 1948	1949 – 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 – 1978
Wohnfläche	**Euro pro Quadratmeter**						
25-<30	14,35	12,93	11,69	11,39	11,43	11,72	12,16
30-<35	12,92	11,72	10,68	10,42	10,46	10,70	11,07
35-<40	11,96	10,92	10,02	9,79	9,83	10,04	10,36
40-<45	11,28	10,37	9,57	9,38	9,41	9,59	9,88
45-<50	10,81	9,99	9,28	9,10	9,13	9,29	9,55
50-<55	10,46	9,72	9,08	8,92	8,95	9,10	9,32
55-<60	10,21	9,54	8,95	8,81	8,83	8,97	9,17
60-<65	10,03	9,41	8,87	8,74	8,76	8,89	9,08
65-<70	9,90	9,33	8,83	8,71	8,73	8,84	9,02
70-<75	9,81	9,28	8,81	8,70	8,72	8,82	8,99
75-<80	9,74	9,25	8,81	8,71	8,72	8,82	8,98
80-<85	9,70	9,23	8,82	8,72	8,74	8,83	8,98
85-<90	9,67	9,22	8,84	8,75	8,76	8,85	8,99
90-<95	9,64	9,22	8,86	8,77	8,79	8,87	9,00
95-<100	9,62	9,23	8,88	8,80	8,81	8,89	9,01
100-<105	9,61	9,23	8,90	8,82	8,84	8,91	9,03
105-<110	9,59	9,24	8,92	8,85	8,86	8,93	9,04
110-<115	9,58	9,23	8,94	8,86	8,87	8,94	9,05
115-<120	9,56	9,23	8,94	8,87	8,88	8,95	9,05
120-<125	9,53	9,22	8,94	8,88	8,89	8,95	9,05
125-<130	9,50	9,20	8,94	8,87	8,88	8,94	9,04
130-<135	9,47	9,18	8,92	8,86	8,87	8,93	9,02
135-<140	9,42	9,14	8,90	8,84	8,85	8,90	8,99
140-<145	9,37	9,10	8,86	8,81	8,81	8,87	8,95
145-150	10,20	9,65	9,16	9,05	9,06	9,18	9,35

Baujahr								
1979 – 1984	1985 – 1990	1991 – 1995	1996 – 2001	2002 - 2008	2009 – 2013	2014 - 2017	2018 - 2022	2023 - 2025
Euro pro Quadratmeter								
12,72	13,43	14,21	15,12	16,35	17,65	18,71	19,87	20,96
11,55	12,15	12,81	13,57	14,61	15,70	16,60	17,58	18,50
10,77	11,29	11,86	12,52	13,42	14,36	15,14	15,98	16,78
10,24	10,69	11,19	11,78	12,57	13,40	14,09	14,83	15,53
9,87	10,28	10,73	11,25	11,95	12,70	13,31	13,97	14,60
9,61	9,98	10,39	10,86	11,50	12,17	12,73	13,32	13,89
9,44	9,78	10,15	10,58	11,16	11,77	12,28	12,82	13,34
9,32	9,63	9,97	10,37	10,90	11,47	11,93	12,43	12,91
9,25	9,53	9,85	10,21	10,71	11,23	11,66	12,13	12,57
9,20	9,46	9,76	10,10	10,56	11,05	11,45	11,88	12,29
9,17	9,42	9,70	10,01	10,45	10,90	11,27	11,68	12,06
9,16	9,40	9,65	9,95	10,36	10,78	11,13	11,51	11,87
9,16	9,38	9,62	9,90	10,29	10,69	11,02	11,38	11,72
9,16	9,37	9,60	9,87	10,23	10,61	10,92	11,26	11,58
9,17	9,37	9,59	9,84	10,18	10,54	10,84	11,16	11,46
9,18	9,37	9,57	9,81	10,14	10,48	10,76	11,07	11,36
9,18	9,36	9,56	9,79	10,10	10,43	10,69	10,99	11,26
9,18	9,36	9,54	9,76	10,06	10,37	10,63	10,91	11,17
9,18	9,35	9,53	9,73	10,02	10,32	10,56	10,83	11,08
9,17	9,33	9,50	9,70	9,98	10,26	10,50	10,75	11,00
9,16	9,31	9,47	9,67	9,93	10,20	10,43	10,68	10,91
9,13	9,28	9,44	9,62	9,88	10,14	10,36	10,59	10,82
9,10	9,24	9,39	9,57	9,82	10,07	10,28	10,51	10,72
9,06	9,19	9,34	9,52	9,75	10,00	10,20	10,42	10,63
9,57	9,84	10,15	10,50	10,98	11,49	11,90	12,35	12,78

3.2 Schritt 2: Zu- und Abschläge auf die Basismiete

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 4 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. **Tabelle 4** enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 4:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 4 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 4 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5.

Hinweise zur Verwendung von Tabelle 4

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

1. seit **2013** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten
2. Definition „Vollsanierung“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten

Tabelle 4: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2013, (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)				
Vollsanierung der Wohnung **oder** des Gebäudes mit Baujahr vor 2000	11			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013, (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt)				
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilettenkopf) modernisiert	1			
Außenanlagen erneuert	1			
Grundriss maßgeblich verbessert	1			
Fenstererneuerung	1			
Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	1			
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert	1			
Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert	1			
barrierearme Ausstattung geschaffen (insb. stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit)	1			
Dämmung der Außenwand	1			
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	1			
Dämmung der Kellerdecke	1			
Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: • zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden • Badewanne • separate Einzeldusche • Fußbodenheizung im Badezimmer • WC im Badezimmer (bei nur einem Badezimmer insgesamt) • separater WC-Raum • Fenster oder Ventilator/Entlüftungsschacht • Wandkachelung im Nassbereich • zweites Waschbecken im gleichen Badezimmer	3			
Einbauküche vom Vermieter – ohne zusätzlichen Mietzuschlag - gestellt				
mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten und Schränke und Geräte überwiegend **jünger** als zehn Jahre	5			
mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten und Schränke und Geräte überwiegend **älter** als zehn Jahre	3			
Mietvertrag schließt die Mitbenutzung eines Gartens ein	4			
Fußbodenheizung in den Wohnräumen vorhanden (ohne Badezimmer)	3			
überwiegend Dreifachverglasung der Fenster	3			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen vorhanden	3			
Überwiegend Parkett-, Dielen-, Marmor-/Stein-, Fliesen-/Kachelboden im Wohn-/Schlafbereich, abgesehen von Flur/Bad vom Vermieter verbaut	3			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Überwiegende Warmwasserversorgung erfolgt durch mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte, verbaut vor dem Jahr 2013		4		
Betriebsmittel der Heizungsversorgung (Gebäudezentral- oder Etagenheizung) erfolgt überwiegend durch Gas		4		
kein/e Balkon/Loggia/Terrasse vorhanden		4		
Teppichboden, PVC- oder Linoleum-Boden im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad verbaut, welcher seit 2013 nicht modernisiert wurde (nicht gemeint ist Vinyl-Design)		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd)		4		
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Bodensee oder Seerhein ist aus den Haupträumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	3			
Lageklasse 1	8			
Lageklasse 2	5			
Lageklasse 3	3			
Lageklasse 4	0			
Lageklasse 5	-3			
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Die jeweilige Lageklasse ist im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ersichtlich. Dieses kann über die Internetseite der entsprechenden Gemeinde abgerufen werden:

www.konstanz.de/mietspiegel

www.gemeinde-allensbach.de/wohnen-leben/bauen-wohnen/mietspiegel

www.reichenau.de/Mietspiegel

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 5 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 3 und 4 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1-3	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 4	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge				=	Ergebnis B
			–					=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B					Ergebnis C
				x		:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		±	Ergebnis C		Ergebnis D
						±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x	Wohnfläche		Ergebnis E
						x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 bis 3 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 5.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 4 und übertragen Sie diese in Tabelle 5. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner.

Dieser ist abrufbar über die jeweilige Gemeinde unter:

www.konstanz.de/mietspiegel

www.gemeinde-allensbach.de/wohnen-leben/bauen-wohnen/mietspiegel

www.reichenau.de/Mietspiegel

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 5 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird.

Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 4 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Konstanz, Allensbach und Reichenau im Schnitt auf $\pm$ **23 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 4 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Maisonette (Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen, interne Treppe)
- Betriebsmittel der Heizungsversorgung ist: Öl, Nah-/Fernwärme, Hackschnitzel/Pellets, Wärmepumpe,
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist ohne fest installierte Heizungsversorgung
- zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
- Heizsystem mit Brennwerttechnik
- zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom)
- Einfachverglasung, Zweifachverglasung, Keine Roll-/Fensterläden
- geräumige Einbauschränke (außerhalb Küchenbereich) mit mind. 4 m² Seitenfläche
- alters-/behindertengerechte Ausstattung (barrierefreie Wohnung, insbesondere keine Stufen bei Wohnung/ Wohnungszugang, Breittüren, bodengleiche Dusche)
- integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische!)
- Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Hobbyraum, Waschküche)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Ausreichende Lüftungsmöglichkeit vorhanden (z.B. Querlüften möglich)
- Erstinstallationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend frei sichtbar über Putz
- keine Gegensprechanlage mit Türöffner

- mind. ein Raum, der nur über einen anderen Raum erreichbar ist (gefangener Raum)
- eigener Kellerraum/-anteil, eigener Speicheranteil, Abstellraum außerhalb Wohnung, Carport / reservierter Parkplatz im Freien, absperrbarer (Tief-)Garagenparkplatz, offener (Tief-) Garagenparkplatz, absperrbarer Müllstandort
- Straßenlärm gemessen über 24h im Durchschnitt
- Luftliniendistanz zur nächsten öffentlichen Grünanlage oder Park (nicht gemeint sind öffentliche Spielplätze)
- Luftliniendistanz zur nächsten Haltestelle des öffentlicher Personennahverkehrs

Alle Merkmale müssen vom Vermieter gestellt sein. Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung in Konstanz illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1-3	Wohnfläche	84 m²	9,56 Euro/m²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 4	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	11	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Fußbodenheizung (Wohnräume) Parkettboden kein Balkon	3 3	 4
	Lage	Lageklasse 5		3
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**17**	**7**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1-3	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m²						Ergebnis A
								9,56
B	aus Tabelle 4	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
		17	–	**7**	=			**10**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		9,56		x **10**	:	**100**	=	**0,96**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				9,56	±	**0,96**	=	**10,52**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				10,52	x	**84**	=	**883,68**

5 Information und Beratung

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24
78462 Konstanz
Tel: 07531 / 900-5000

Gemeinde Allensbach
Hauptamt
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Gemeinde Reichenau
Hauptamt
Münsterplatz 2
78479 Reichenau

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter:
https://online-mietspiegel.de/konstanz-allensbach-reichenau/

Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.
Zähringerplatz 19
78464 Konstanz
Tel.: 07531 / 25913
www.mieterbund-bodensee.de
info@mieterbund-bodensee.de

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e.V.
Haus & Grund Konstanz
Hegaustraße 11
78467 Konstanz
Tel.: 07531 / 62098
Fax: 07531 / 591929
www.haus-und-grund-konstanz.de
verband@hug-kn.de

6 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Gemeinde Allensbach
Hauptamt
Rathausplatz 1
78476 Allensbach

Gemeinde Reichenau
Hauptamt
Münsterplatz 2
78479 Reichenau

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei den Kommunen Konstanz, Allensbach und Reichenau. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Gemeinsamer Mietspiegel 2025
Konstanz, Allensbach, Reichenau

November 2025

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Abt. Grundstückswertermittlung und Bodenordnung
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Fotos: Titelbild: Hajo Dietz – Luftbildfotografie
Druck: Stadt Kostanz – Hausdruckerei
Layout: Stadt Konstanz – HA-PMK

Schutzgebühr: 5,00 €