



# Bürgermeisteramt 74921 Helmstadt-Bargen

Rhein-Neckar-Kreis

## Mietspiegel 2008

Stand: 01.01.2008

Das Haupt- und Bauamt der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat den Mietspiegel 2004 für den frei finanzierten Wohnungsbau zum 31.12.2008 fortgeschrieben. Dies ist kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Helmstadt-Bargen mit Ortsteilen gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen. Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die in der nachstehend dargestellten Tabelle aufgeführten Mieten sind Richtwerte und keine amtlichen Festsetzungen.

Baujahr		unter 40 m <sup>2</sup>	40 – 60 m <sup>2</sup>	61 – 90 m <sup>2</sup>	Über 91 m <sup>2</sup>
Vor 1960	Mittelwert	3,35	3,55	3,65	3,65
	Spanne	2,30 – 4,40	2,30 – 4,80	2,30 – 5,00	2,30 – 5,00
1960 - 1971	Mittelwert	3,50	3,70	3,70	3,70
	Spanne	2,40 – 4,60	2,40 – 5,00	2,40 – 5,00	2,40 – 5,00
1972 - 1982	Mittelwert	3,60	3,75	3,75	3,75
	Spanne	2,40 – 4,80	2,40 – 5,10	2,40 – 5,10	2,40 – 5,10
1983 - 1993	Mittelwert	4,05	4,15	4,25	4,30
	Spanne	3,00 – 5,10	3,00 – 5,30	3,20 – 5,30	3,20 – 5,40
1994 - 2004	Mittelwert	4,75	4,90	4,90	5,10
	Spanne	3,50 – 6,00	3,60 – 6,20	3,60 – 6,20	3,80 – 6,40
ab 2005	Mittelwert	4,85	5,00	5,10	5,15
	Spanne	3,50 – 6,20	3,60 – 6,40	3,80 – 6,40	3,80 – 6,50

Bei den Mittelwerten handelt es sich um Nettokaltmieten in Euro.

Die Mietwerte für Wohnungen mit überdurchschnittlicher Ausstattung und/oder in guter bzw. bevorzugter Wohnlage können um bis zu 15 % über den oberen Spannenwerten liegen, für Wohnungen mit einfacher/einfachster Ausstattung und/oder in einfacher bzw. benachteiligter Wohnlage können sie um bis zu 15 % unter den unteren Spannenwerten liegen.

Für die Ortsteile Bargen und Flinsbach ist ein Abschlag von bis zu 10 % möglich.

Wohnungen ohne Sammelheizung (SH): 15 % Abschlag;

Wohnungen ohne Bad: 15 % Abschlag;

Wohnungen ohne Bad und ohne SH: 30 % Abschlag.

Dieser Mietspiegel ist nicht anwendbar für

- Wohnungen, deren Miete durch Gesetz oder wegen einer Förderzusage festgelegt worden ist (preisgebundener Mietwohnungen/„Sozialwohnungen“);
- Wohnungen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern;
- Möbliert vermietete Wohnungen;
- Einzelzimmer, untervermietete Wohnungen;
- Wohnungen in Heimen;
- Werks- und Dienstwohnungen.

- Seite 2 -

Bankverbindungen: Sparkasse Kraichgau 21 700 077 (BLZ 663 500 36)  
Volksbank Neckartal 41 639 504 (BLZ 672 917 00)

Hausadresse: Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen

Sprechzeiten: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr  
Mi 13.30 – 17.00 Uhr  
Fax-Nr. 07263 – 912029 oder 912030  
Faxmail: 01805-10117059-0

# **Bürgermeisteramt 74921 Helmstadt-Bargen**

**Rhein-Neckar-Kreis**

- Seite 2 -

Für die überwiegende Zahl der Wohnungen in Helmstadt-Bargen wird der Mittelwert anzuwenden sein. Mögliche Qualitätsunterschiede der einzelnen Wohnungen – soweit vergleichbar – können innerhalb der Spanne berücksichtigt werden. Besonders gravierenden Qualitätsabweichungen einzelner Wohnungen können auch Werte berücksichtigt werden, die unter- oder oberhalb der Spannenwerte liegen.

Das Baujahr kann innerhalb der Mietpreisspanne berücksichtigt werden. Liegt die Wohnung nach dem Baujahr oder der Wohnungsfläche an der Grenze einer Gruppe, können die Werte der Nachbargruppe mit berücksichtigt werden.

Neben dem Baujahr ist noch der Wohnkomfort (Ausstattung) und die Wohnlage für die Miethöhe maßgebend, wobei die überwiegende Zahl der Wohnungen in Helmstadt-Bargen sich in mittlerer Wohnlage befindet.

## **Wohnlagen:**

**Bevorzugte Wohnlage:** Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter ein- bis zweigeschossiger Bauweise, meist Landhaus- oder Villengebiet, bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastruktur und günstiger Lage zu Freizeit- und Naherholungsgebieten, gute Imagelage.

**Gute Wohnlage:** Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten, geringer Immissionsbelastung, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zum Innerortsbereich. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung.

**Mittlere Wohnlage:** Wohnlagen ohne besondere vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringeren Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete des Innenbereiches in den Ortsteilen sowie ältere Wohngebiete, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen.

**Einfache Wohnlage:** Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder spürbarer Immissionsbelastung in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören auch Bauten in zweiter Reihe bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

**Benachteiligte Wohnlage:** Sehr kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen bei dichter Bebauung mit starker Immissionsbelastung, inmitten oder im Windschatten von Gewerbe, an Hauptverkehrsstraßen oder Verkehrsknotenpunkten, schlechte Imagelage.

- Seite 3 -

Bankverbindungen: Sparkasse Kraichgau 21 700 077 (BLZ 663 500 36)  
Volksbank Neckartal 41 639 504 (BLZ 672 917 00)

Hausadresse: Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen

Sprechzeiten: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr  
Mi 13.30 – 17.00 Uhr  
Fax-Nr. 07263 – 912029 oder 912030  
**Faxmail: 01805-10117059-0**

# Bürgermeisteramt 74921 Helmstadt-Bargen

Rhein-Neckar-Kreis

- Seite 3 -

## Wohnkomfort/Ausstattung

**Sehr gut:** Zentralheizung mit Warmwasserversorgung und (teilw.) Fußbodenheizung, reichhaltige und aufwendige Badausstattung (z.B. Bidet, Doppelwaschtisch, Handtuchrockner), Gäste-WC, hochwertige Bodenbeläge, hochwertige Isolierverglasung aller Fenster, Isolierung der Außenwände nach neuesten Anforderungen des Wärmeschutzes, hochwertige Einbaumöbel, offener Kamin, Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern, Balkon, Loggia oder Terrasse mit hohem Wohnwert, Sauna oder Schwimmbadnutzung.

**Gut:** Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, gute Badausstattung (z.B. 2 Waschbecken, Bade- und Duschwanne), neuere Isolierglasfenster, überdurchschnittliche Bodenbeläge, leistungsfähige und umfangreiche Elektroinstallation, Balkon, Loggia oder Terrasse.

**Mittel:** Beheizung aller Räume mit Öl-/Gaswarmwasserheizung oder Speicherofenheizung, einfache Badausstattung (z.B. Bade-/ oder Duschwanne), automatische Warmwasserbereitung für Küche und Bad, Verbund- oder Isolierglasfenster, durchschnittliche Bodenbeläge, Elektroinstallation unter Putz.

**Einfach:** Automatische Öleinzelfofenheizung, Kachelofenheizung nur für einzelne Räume, kein Bad, WC innerhalb der Wohnung, Verbund- oder Kastenfenster, einfache Bodenbeläge, die Elektroinstallation ist größtenteils unter Putz.

**Einfachste:** Einzelöfen mit Kohle oder Öl, kein Bad, WC außerhalb der Wohnung, Einfachverglasung der Fenster, Elektroinstallation überwiegend auf Putz, ungenügende Besonnung, Belichtung und Belüftung (z.B. Kellerwohnung), schlechte Wärmeisolierung (Zugluft).

Diese Beschreibungen sind nur Anhaltswerte und stellen keine abschließende Bewertung dar.

Weitere Auskünfte über den Mietspiegel gibt die Gemeindeverwaltung Helmstadt-Bargen, das Haupt- und Bauamt, Tel. Nr. 07263-912020.

Gemeinde Helmstadt-Bargen  
Haupt- und Bauamt  
Rabanstraße 14  
74921 Helmstadt-Bargen  
Tel. (07263) 9120-0  
Fax (07263) 9120-29

Bankverbindungen: Sparkasse Kraichgau 21 700 077 (BLZ 663 500 36)  
Volksbank Neckartal 41 639 504 (BLZ 672 917 00)

Hausadresse: Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen

Sprechzeiten: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr  
Mi 13.30 – 17.00 Uhr  
Fax-Nr. 07263 – 912029 oder 912030  
**Faxmail: 01805-10117059-0**