

# Mietspiegel 2016

---

## Sindelfingen · Böblingen · Herrenberg

Die Erstellung des Mietspiegels 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter der Leitung der Wohnstätten Sindelfingen GmbH. Der Arbeitskreis setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Stadt Sindelfingen, Amt für Gebäudewirtschaft
- Stadt Böblingen, Amt für Soziales
- Stadt Herrenberg, Gebäudemanagement
- Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Sindelfingen e.V.
- Haus & Grund Böblingen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e.V.
- Wohnstätten Sindelfingen GmbH
- Böblinger Baugesellschaft mbH

Der Mietspiegel 2016 ist eine Übersicht über die in Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg gezahlten Mieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er ist nicht anwendbar für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen), Appartements, Einfamilienhäuser, Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung und möbliert vermieteten Wohnraum.

Die Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Die Mietpreisübersicht wurde von den Arbeitskreismitgliedern einvernehmlich erstellt.

## Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

## Nettomiete

Der Mietspiegel enthält Nettomieten, d.h. Entgelte für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung und Müllabfuhr, für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und

Schornsteinfeger, Aufzug und Gemeinschaftsantenne bzw. Satelliten- oder Kabelanschluss, Strom für Gemeinschaftsanlagen, für Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, für Wasserversorgung und Entwässerung.

## Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit bis zu zwei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen und sechs Baualtersklassen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe und nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung aus (z. B. Lage der Wohnung, Art des Gebäudes).

## Wohnlage

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnquartiers von Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Wohnungen in Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg in mittlerer Wohnlage liegt.

## Mietspiegel 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

Netto-Kaltmieten ohne Heizung und Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Lage	Baujahr		Baujahre bis 1969		1970 - 1979
			mittlere Ausstattung A	gute Ausstattung B	gute Ausstattung C
einfache	bis 60 qm	1	4,80 - 7,40	6,90 - 8,10	6,95 - 8,55
	61 - 90 qm	2	4,45 - 7,45	6,50 - 7,80	6,40 - 8,25
	über 90 qm	3	4,15 - 7,00	6,10 - 7,25	6,10 - 8,00
mittlere	bis 60 qm	4	4,95 - 7,50	7,05 - 8,20	7,05 - 8,65
	61 - 90 qm	5	4,55 - 7,50	6,60 - 8,00	6,50 - 8,35
	über 90 qm	6	4,25 - 7,10	6,20 - 7,35	6,20 - 8,10
gute	bis 60 qm	7	5,25 - 7,80	7,30 - 8,45	7,35 - 8,90
	61 - 90 qm	8	4,85 - 7,75	6,90 - 8,25	6,75 - 8,60
	über 90 qm	9	4,50 - 7,40	6,45 - 7,70	6,50 - 8,40

#### Einfache Wohnlage:

Sie ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

#### Mittlere Wohnlage:

Eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung sowie mittlerer Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung.

#### Gute Wohnlage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt, guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, fußläufig erreichbar.

#### Ausstattungsmerkmale

Maßgeblich für die Einordnung einer Wohnung im Mietspiegel ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Generell gilt der Mietspiegel nur für abgeschlossenen Wohnraum mit WC innerhalb der Wohnung.

Regelmäßig gelten folgende Kriterien:

#### Mittlere Ausstattung:

Wohnungen mit Bad, zentraler Heizungsversorgung, Bad und/oder Küche sind mindestens teilweise gefliest. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, gut nutzbarer Schnitt.

#### Gute Ausstattung:

Wohnungen mit Bad, zentrale Heizungsversorgung, Teppich-, Laminat und/oder Parkettfußboden und/oder PVC/Linoleumbelag, Küche und Bad überwiegend gefliest, separates WC, Versorgungsleitungen liegen unter Putz; Doppelfenster bzw. Wärme- und/oder Schallschutzverglasung, guter Zuschnitt, Balkon und/oder Terrasse bzw. Gartenanteil; Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

1980 - 1989	1990 - 1999	2000-2009	Neubau ab 2010
gute Ausstattung D	gute Ausstattung E	gute Ausstattung F	gute Ausstattung G
7,75 - 9,35 7,15 - 8,85 6,75 - 8,80	8,45 - 10,85 7,85 - 10,10 7,75 - 9,75	8,50 - 11,25 8,25 - 10,65 7,90 - 9,85	9,20 - 11,95 8,95 - 11,35 8,60 - 10,55
7,85 - 9,45 7,25 - 8,95 6,90 - 8,95	8,55 - 10,95 7,95 - 10,20 7,85 - 9,85	8,60 - 11,35 8,40 - 10,80 8,00 - 9,95	9,30 - 12,05 9,10 - 11,50 8,70 - 10,65
8,15 - 9,75 7,50 - 9,20 7,15 - 9,20	8,80 - 11,20 8,25 - 10,50 8,15 - 10,15	8,85 - 11,60 8,65 - 11,05 8,30 - 10,25	9,55 - 12,30 9,35 - 11,75 9,00 - 10,95

## **Weitere Auskünfte zur Anwendung dieses Mietspiegels geben:**

Stadt Sindelfingen  
Amt für Gebäudewirtschaft  
Rathausplatz 1  
71063 Sindelfingen

Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr  
Donnerstag von 14.00 – 18.00 Uhr

Telefon: 07031 34-350  
[www.sindelfingen.de](http://www.sindelfingen.de)

---

Stadt Böblingen  
Amt für Soziales  
Abt. Wohnungswesen und Rente  
Rathaus  
71032 Böblingen

Sprechzeiten:  
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag  
von 9.00 – 12.00 Uhr  
Dienstag von 16.00 – 18.00 Uhr und  
Donnerstag von 15.00 – 16.30 Uhr

Telefon: 07031 669-2458 oder 07031 669-2451  
[www.boeblingen.de](http://www.boeblingen.de)

---

Stadt Herrenberg  
Gebäudemanagement  
Marktplatz 1  
71083 Herrenberg

Sprechzeiten:  
Montag bis Mittwoch von 8.30 – 12.00 Uhr  
Donnerstag von 13.30 – 17.30 Uhr  
Freitag von 8.30 – 12.00 Uhr

Telefon: 07032 924-239  
[www.herrenberg.de](http://www.herrenberg.de)

---

Die Stadtverwaltungen können nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietrecht geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann von dieser Seite nicht übernommen werden. Die Interessenverbände werden für ihre Mitglieder tätig.

---

### **Für ihre Mitglieder:**

Mieterverein Sindelfingen  
für den Landkreis Böblingen e.V.  
Paul-Zweigart-Straße 12  
71063 Sindelfingen

Bürozeiten:  
Montag bis Freitag von 8.30 – 12.00 Uhr  
Donnerstag von 14.00 – 18.00 Uhr

Telefon: 07031 879544  
[www.mieterverein-sindelfingen.de](http://www.mieterverein-sindelfingen.de)  
[info@mieterverein-sindelfingen.de](mailto:info@mieterverein-sindelfingen.de)

---

Haus- und Grundbesitzerverein Sindelfingen e.V.  
Böblinger Straße 1  
71065 Sindelfingen

Bürozeiten:  
Montag bis Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag von 14.00 – 16.00 Uhr

Telefon: 07031 793693-0  
[www.hg-sindelfingen.de](http://www.hg-sindelfingen.de)  
[info@hg-sindelfingen.de](mailto:info@hg-sindelfingen.de)

---

Haus & Grund Böblingen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e.V.  
Rudolf-Diesel-Straße 8  
71032 Böblingen

Bürozeiten:  
Montag bis Mittwoch und Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr  
Donnerstag von 15.00 – 17.30 Uhr

Telefon: 07031 228322  
[www.hausundgrund-boeblingen.de](http://www.hausundgrund-boeblingen.de)  
[info@hausundgrundboeblingen.de](mailto:info@hausundgrundboeblingen.de)

---