

Qualifizierter Mietspiegel 2020 für Böblingen & Sindelfingen

Gültig vom 01. August 2020 bis 31. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 2 |
| 1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2020 | 3 |
| 1.1. Funktion des Mietspiegels..... | 3 |
| 1.2. Nettokaltmiete und Nebenkosten..... | 4 |
| 2. Anwendung des Mietspiegels..... | 5 |
| 2.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter | 5 |
| 2.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 6 |
| 2.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete..... | 9 |
| 2.3. Mietpreisspannen..... | 10 |
| 2.4. Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel | 11 |
| 3. Anwendungsbeispiel..... | 12 |
| 4. Informationen und Beratung..... | 13 |
| 5. Impressum | 14 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit | 6 |
| von Wohnfläche und Baujahr für Sindelfingen und Böblingen | |
| Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale | 7 |
| Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 9 |
| Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise | 12 |
| an einer fiktiven Wohnung illustriert | |
| Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen | 12 |
| ortsüblichen Vergleichsmiete | |

1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2020

Die Städte Sindelfingen und Böblingen haben in Kooperation zusammen mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen und durch die Förderung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf insgesamt 879 Datensätzen, die im Zeitraum von Juli 2019 bis November 2019 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextpertinnen und -experten mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben den beiden Gemeinden vertreten:

Vermietervertretung:

- Baugenossenschaft Sindelfingen eG
- Wohnstätten Sindelfingen GmbH
- Böblinger Baugesellschaft mbH
- Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Sindelfingen und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Böblingen e. V.
- Vereinigte Volksbank eG
- Kreissparkasse Böblingen

Mietervertretung:

- Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e. V.

Rechtliche Vertretung:

- Amtsgericht Böblingen

Mit der repräsentativen Datenerhebung, der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzig, beauftragt. Das dem Mietspiegel 2020 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte in Tabelle 1 ausgewiesene Nettokaltmiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Der vorliegende Mietspiegel wurde am 17. Juni 2020 vom Gemeinderat Böblingen und am 21. Juli 2020 vom Gemeinderat Sindelfingen als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er gilt vom 1. August 2020 bis 31. Juli 2022.

1.1. Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (=

ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier 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, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

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 verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung). Für Wohnungen im „betreuten Wohnen“ kann der Mietspiegel angewandt werden, wenn zuvor die Zusatzleistungen für die Betreuung oder Ähnliches aus der Kaltmiete herausgerechnet wurden.
- möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

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

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist

1.2. Nettokaltmiete und Nebenkosten

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

Unter der **Nettokaltmiete** versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge sowie Kosten für Stellplätze/Garagen und Einbauküchen und **ohne jegliche Betriebskosten** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit beispielsweise folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Sach- und Haftpflichtversicherungen, der laufenden Kosten für Gemeinschaftsantennen bzw. Breitbandkabelanschlüsse und der sonstigen Betriebskosten (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung).

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

2. Anwendung des Mietspiegels

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

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

2.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau in Sindelfingen und Böblingen für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= **Basis-Nettokaltmiete**) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde.

Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und dem Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Sindelfingen und Böblingen

| | Baujahr | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1962 | 1963- 1974 | 1975- 1984 | 1985- 1994 | 1995- 2005 | 2006- 2013 | 2014- 2016 | 2017- 2019 |
| Wohnfläche in m ² | Euro/m ² | | | | | | | | | |
| 35 - < 40 | 7,70 | 7,70 | 8,67 | 8,92 | 9,44 | 9,88 | 10,37 | 10,83 | 11,11 | 11,26 |
| 40 - < 50 | 7,45 | 7,45 | 8,39 | 8,64 | 9,14 | 9,56 | 10,03 | 10,48 | 10,75 | 10,90 |
| 50 - < 60 | 7,16 | 7,16 | 8,06 | 8,30 | 8,78 | 9,19 | 9,64 | 10,07 | 10,33 | 10,47 |
| 60 - < 70 | 6,93 | 6,93 | 7,80 | 8,03 | 8,49 | 8,89 | 9,32 | 9,74 | 9,99 | 10,13 |
| 70 - < 80 | 6,76 | 6,76 | 7,61 | 7,84 | 8,29 | 8,68 | 9,10 | 9,51 | 9,75 | 9,89 |
| 80 - < 90 | 6,67 | 6,67 | 7,51 | 7,73 | 8,18 | 8,56 | 8,98 | 9,39 | 9,63 | 9,76 |
| 90 - < 100 | 6,66 | 6,66 | 7,50 | 7,72 | 8,17 | 8,55 | 8,97 | 9,37 | 9,61 | 9,75 |
| 100 - < 110 | 6,73 | 6,73 | 7,58 | 7,80 | 8,26 | 8,64 | 9,07 | 9,47 | 9,72 | 9,85 |
| 110 - < 120 | 6,89 | 6,89 | 7,75 | 7,98 | 8,45 | 8,84 | 9,27 | 9,69 | 9,94 | 10,08 |
| 120 - < 130 | 7,12 | 7,12 | 8,02 | 8,26 | 8,73 | 9,14 | 9,59 | 10,02 | 10,28 | 10,42 |

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

2.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baualter bestimmen Merkmale wie **Besonderheiten** bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Die Tabelle 2 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 2:

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

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

| Wohnwertmerkmale | %Punkte | | Übertrag | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | | | |
| überwiegend Linoleum oder PVC-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut | | 12 | | |
| dezentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler) | | 4 | | |
| unter durchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn weniger als drei der sieben nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, zweite Toilette, separater WC-Raum, Belüftung/Ventilator | | 4 | | |
| Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | | | |
| Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus | 8 | | | |
| über durchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn mindestens sechs der sieben nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, zweite Toilette, separater WC-Raum, Belüftung/Ventilator | 9 | | | |
| überwiegend Parkett- oder Dielenholzboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln oder Laminatboden in Mehrfamilienhäusern verbaut | 6 | | | |
| Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für die Küche, sondern um die Tatsache, dass eine Einbauküche vorhanden ist) | 6 | | | |

| | | | | |
|---|----|--------------------------------|--|--|
| Möglichkeit zur Nutzung einer Einzelgarage, Carports oder einem reservierten Stellplatz im Freien (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für den Stellplatz, sondern um die Tatsache, dass ein Stellplatz bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann) | 3 | | | |
| Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 1999 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1985 | | | | |
| Vollsanierung , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt | 22 | | | |
| Wohnlagekriterien | | | | |
| große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballfeldgröße) in max. 100m Entfernung | 1 | | | |
| sehr hoher Durchgrünungsgrad im Umkreis von 100m (z. B. Bäume/Alleen/Waldrand, Wiese, Park, Grünstreifen) | 1 | | | |
| die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) | 1 | | | |
| fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt max. 300m | 1 | | | |
| fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den umfassenden Bedarf (z.B. Apotheke, Drogerie) beträgt max. 300m | 1 | | | |
| fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des öffentlichen Omnibusverkehrs beträgt max. 300m * | 1 | | | |
| fußläufige Erreichbarkeit zur nächsten S-Bahn-Haltestelle (auch Schönbuchbahnhalt) bzw. zu einem ZOB beträgt max. 500m * | 7 | | | |
| Wohnung liegt im innenstadtnahen Bereich (Wohnung liegt in der Innenstadt bzw. von einem Innenstadteingang max. 250m fußläufig entfernt - s. Karte) | 6 | | | |
| Summe der Prozentpunkte: | | | | |
| | | Summe der Prozentpunkte | | |

* Bitte insgesamt nur 7 % Punkten berechnen, wenn sowohl eine „fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des öffentlichen Omnibusverkehrs in max. 300m“ als auch eine „fußläufige Erreichbarkeit zur nächsten S-Bahn-Haltestelle (auch Schönbuchbahnhalt) bzw. einem ZOB in max. 500m Entfernung“ vorliegt.

2.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|---|--------------------------|---------|------------|
| A | aus Tabelle 1: | Basis-Nettokaltmiete/m ² aus Wohnfläche = | | | | Ergebnis A |
| B | aus Tabelle 2: | Punktsumme der Zuschläge | – | Punktsumme der Abschläge | = | Ergebnis B |
| | | | – | | = | |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | Ergebnis A | x | Ergebnis B | = | Ergebnis C |
| | | | x | | : 100 = | |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | 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-Nettokaltmiete in Tabelle 1 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. 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-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

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

2.3. Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (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 der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

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 Sindelfingen und Böblingen im Schnitt auf **± 16 Prozent** (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, so erfolgt dies in der Regel aufgrund der Einordnung der Merkmale in folgende Kategorien:

- 1.) Ein oder mehrere Merkmale sind nicht in Tabelle 2 oder unter 2.4. – Nicht verwertbare Merkmale im Mietspiegel - aufgeführt oder,
- 2.) ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität, wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Hier können laut der oben genannten Spannenregelung jeweils nach unten oder oben von dem in Tabelle 1 und 2 errechneten Wert bis zu + 16% oder -16% zusätzlich an Zu- bzw. Abschlägen formuliert werden.

Beispiele für Merkmale zu 1.):

- a.) Merkmale wie fehlende Modernisierungsarbeiten wie z.B. Elektroinstallation zeitgemäß erneuert, Dämmung der Dachgeschoss- oder Kellerdecken usw. können mit einem **Abschlag** von bis zu -16% bewertet werden.
- b.) Merkmale wie Wohnung ist ein Penthouse können mit einem **Zuschlag** von bis zu 16% bewertet werden.

Beispiele für Merkmale zu 2.):

- a.) Merkmale wie keine Heizung vom Vermieter gestellt, keine Internetanschlussmöglichkeit usw. können insgesamt mit einem **Abschlag** von bis zu - 16% bewertet werden.
- b.) Merkmale wie eine besondere Lage wie z. B. eine Höhenlage, Weinberglage o. ä. oder besondere Ausstattungsmerkmale wie Swimmingpool, Videoüberwachung usw. können insgesamt mit einem **Zuschlag** von bis zu 16% bewertet werden.

2.4. Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für Sindelfingen und Böblingen wurden auch Merkmale abgefragt, deren Einfluss sich entweder als statistisch neutral herausstellte oder welche keinen sachlogischen oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet und wurden konkret als Antwortmöglichkeiten in der Umfrage abgefragt. Für die zugehörigen Fragestellungen wird an dieser Stelle auf den Methodenbericht zur Erstellung des Mietspiegels für Sindelfingen und Böblingen 2020 verwiesen.

- **Art des Gebäudes und der Wohnung:** Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände), Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe), Einliegerwohnung, Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische).
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:** Anzahl der reinen Wohnräume, zentrale Heizungsversorgung (Gebäudezentral- oder Etagenheizung, Blockheizkraftwerk, Fernwärme), Einzelöfen, mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung, Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden, Nachtspeicheröfen, Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse, Mehrfachverglasung, Einfachverglasung, barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen), Garten mit ausschließlich eigener Nutzung, Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung durch mehrere Mietparteien, Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz, mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume), keine Gegensprechanlage vorhanden.
- **Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen:** gemeinschaftliche/r Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, Aufzug, Abstellraum außerhalb Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne).
- **Wohnlage:** Stockwerkslage, Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), unverbauter Weitsicht aus den Haupträumen, Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe), Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen), Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen), Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen), geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Mehrfamilienhäuser, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen, aufgelockerte Bebauung, mittlerer Begrünungsgrad, offene Bebauung, hoher Begrünungsgrad (überwiegend Ein-/ Zweifamilien-, Reihenhäuser).

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite **nicht** zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht aufgelistet sind oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

3. Anwendungsbeispiel

Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|--|---|---|--------------------------|----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 75 m ² | 9,10 Euro/m ² | |
| | | Baujahr | 1997 | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | abwertende Merkmale | Küche und Bad sind mit Boilern ausgestattet (dezentrale Warmwasserversorgung) | | 4 |
| | aufwertende Merkmale | überdurchschnittliche Sanitärausstattung | 9 | |
| | | Parkettboden vorhanden | 6 | |
| Wohnlage | große nutzbare Grünflächen vorhanden fußläufige Erreichbarkeit zur nächsten S-Bahn-Haltestelle bzw. zu einem ZOB beträgt max. 500m | 1 7 | | |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 23 | 4 |

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|-------------------------------------|------------|--------------------------|---------|--------------------|
| A | aus Tabelle 1: | Basis-Nettokaltmiete aus Wohnfläche | | | | Ergebnis A 9,10 |
| B | aus Tabelle 2 und 3: | Punktsumme der Zuschläge | - | Punktsumme der Abschläge | | Ergebnis B |
| | | 23 | - | 4 | = | +19 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | | Ergebnis A | x Ergebnis B | | Ergebnis C |
| | | | 9,10 | x (19) | : 100 = | 1,73 |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | | Ergebnis A | Ergebnis C | | Ergebnis D |
| | | | 9,10 | ± +1,73 = | | 10,83 |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | Ergebnis D | x Wohnfläche | | Ergebnis E |
| | | | 10,83 | x 75 | | 812,25 |

4. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

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 – 94350
www.sindelfingen.de

Stadt Böblingen
Amt für Soziales
Abt. Wohnungswesen und Rente
Marktplatz 16
71032 Böblingen

Sprechzeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag
von 9:00 – 12:00 Uhr
Dienstag von 16:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag von 15:00 – 16:30 Uhr

Telefon: 07031 - 6692451
www.boeblingen.de

Für Ihre Mitglieder:

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

Bürozeiten:
Montag bis Mittwoch
und Freitag von 8:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag von 14:00 – 18:00 Uhr

Telefon: 07031 - 879544
www.mieterverein-sindelfingen.de
info@mieterverein-sindelfingen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
Sindelfingen und Umgebung e.V.
Böblinger Straße 1
71065 Sindelfingen

Bürozeiten:
Montag bis Donnerstag von 9:00 -12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag von 14:00 – 16:00 Uhr

Telefon: 07031 – 7936930
www.hg-sindelfingen.de
info@hg-sindelfingen.de

Haus und Grund Böblingen 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.hausundgrundboeblingen.de
info@hausundgrundboeblingen.de

- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter:
www.sindelfingen.de/mieten und www.boeblingen.de/mietspiegel

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

5. Impressum

Herausgeber: Stadt Sindelfingen & Stadt Böblingen, Tel.: 07031 – 94 475 und 07031 - 669 2451

Bildnachweise: Stadt Sindelfingen & Stadt Böblingen

Druck: Hausdruckerei der Stadt Sindelfingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, Tel.: 0941 - 380700

Copyright beim Herausgeber:

© 2020 Stadt Sindelfingen & Stadt Böblingen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Innenstadtlagenkarten:



