



# Qualifizierter Mietspiegel 2020 für Böblingen und Sindelfingen

Gültig von 01. August 2020 bis 31. Juli 2022



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	5
1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2020	6
1.1. Funktion des Mietspiegels	6
1.2. Nettokaltmiete und Nebenkosten	7
2. Anwendung des Mietspiegels	8
2.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	8
2.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
Innenstadtlagenkarten der Städte Böblingen und Sindelfingen	12
2.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
2.3. Mietpreisspannen	15
2.4. Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	16
3. Anwendungsbeispiel	17
4. Informationen und Beratung	18
5. Impressum	19

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Böblingen und Sindelfingen	9
Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	10
Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert	17
Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	17



## Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger von Böblingen und Sindelfingen,

wir freuen uns, Ihnen den gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel der Städte Böblingen und Sindelfingen präsentieren zu können. Er gilt ab dem 01.08.2020. Gefördert wurde der Mietspiegel durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Der Mietspiegel bietet eine fundierte Übersicht über die ortsüblichen Mietpreise in Böblingen und Sindelfingen und als erster qualifizierter Mietspiegel unserer beiden Städte auch eine Grundlage nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Wir hoffen, Ihnen hiermit eine Hilfe an die Hand geben zu können, sodass Vermieter eine Orientierung für ihre Preisgestaltung und Mieter einen Überblick über die ortsüblichen Mieten bekommen. Sie finden den Mietspiegel zusätzlich auf den Internetseiten der Städte Böblingen ([www.boeblingen.de/mietspiegel](http://www.boeblingen.de/mietspiegel)) und Sindelfingen ([www.sindelfingen.de/mieten](http://www.sindelfingen.de/mieten)). Dort können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete einfach und bequem mit dem Onlinerechner ermitteln.

Unser Dank gilt vor allem Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger. Viele von Ihnen wurden im vergangenen Herbst aufgrund einer zufälligen Stichprobe angeschrieben und an der Datenerhebung beteiligt. Durch Ihre Mithilfe und die übermittelten Datengrundlagen konnte das EMA-Institut für empirische Marktanalysen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen den Mietspiegel erstellen. Der Prozess wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, in dem viele verschiedene Institutionen und Organisationen ihr breites und umfassendes Sachwissen einfließen lassen konnten.

Wir danken allen beteiligten Akteuren für ihr großes Engagement!

Mit besten Grüßen



Dr. Stefan Belz  
Oberbürgermeister  
Stadt Böblingen



Dr. Bernd Vöhringer  
Oberbürgermeister  
Stadt Sindelfingen

## 1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2020

Die Städte Böblingen und Sindelfingen 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 Mietvertragspartnerinnen und -partnern. 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 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. 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 von der Vermieterin/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 Werkswohnungen, 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/m<sup>2</sup>).

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 (Tab. 3).

### 2.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau in Böblingen und Sindelfingen für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= **Basis-Nettokaltmiete**) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> 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 Böblingen und Sindelfingen

	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1962	1963- 1974	1975- 1984	1985- 1994	1995- 2005	2006- 2013	2014- 2016	2017- 2019
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>									
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 von der Vermieterin/vom Vermieter gestellt werden. Hat ein/e Mieter/in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von/m Vermieter/in 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 miethpreisbeeinflussenden 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 Punktsumme 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
<b>Abwertende</b> 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		
<b>unter</b> durchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn <b>weniger als drei der sieben</b> nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, zweite Toilette, separater WC-Raum, Belüftung/Ventilator		4		
<b>Aufwertende</b> Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	8			
<b>über</b> durchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn <b>mindestens sechs der sieben</b> 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			

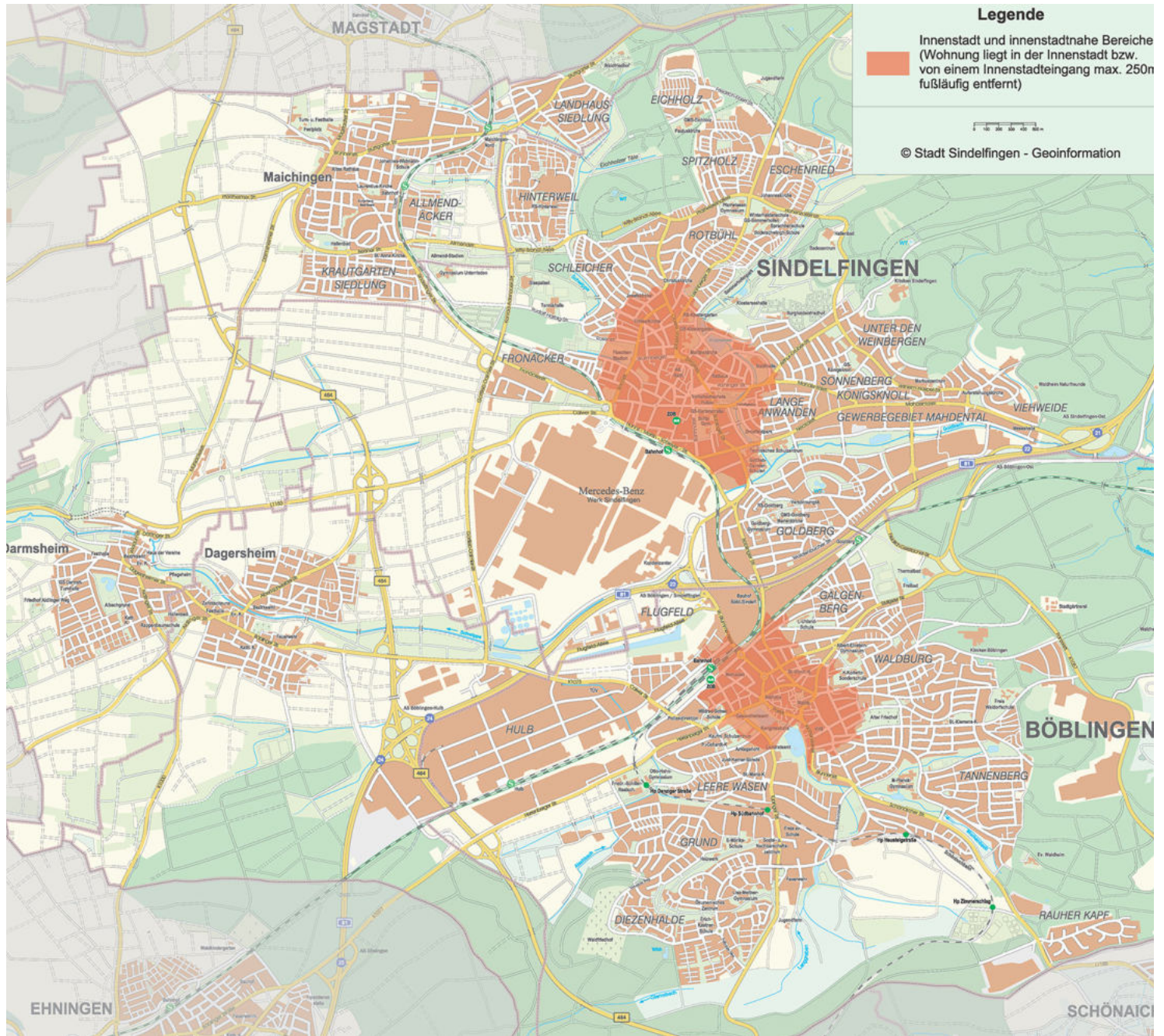
Möglichkeit zur Nutzung einer Einzelgarage, Carports oder einem reservierten Stellplatz im Freien (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für den Stellplatz, sondern um die Tatsache, dass ein Stellplatz bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann)	3			
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 1999 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1985</b>				
<b>Vollsanierung</b> , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt	22			
<b>Wohnlagekriterien</b>				
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			

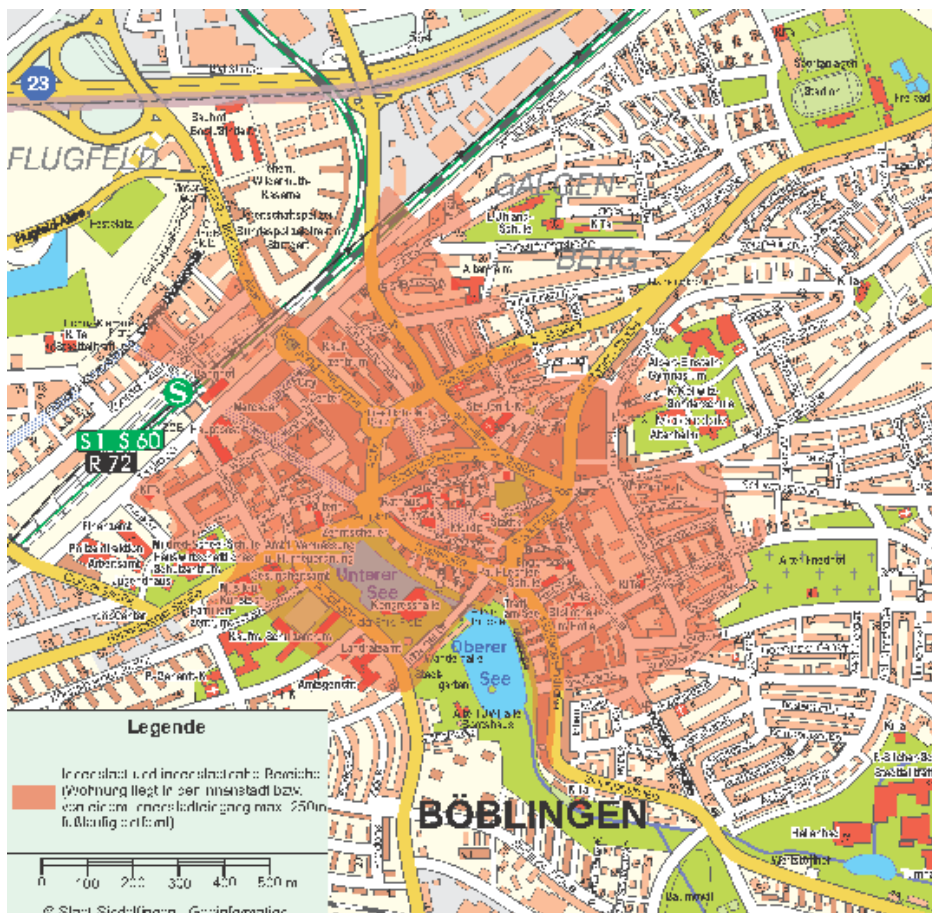
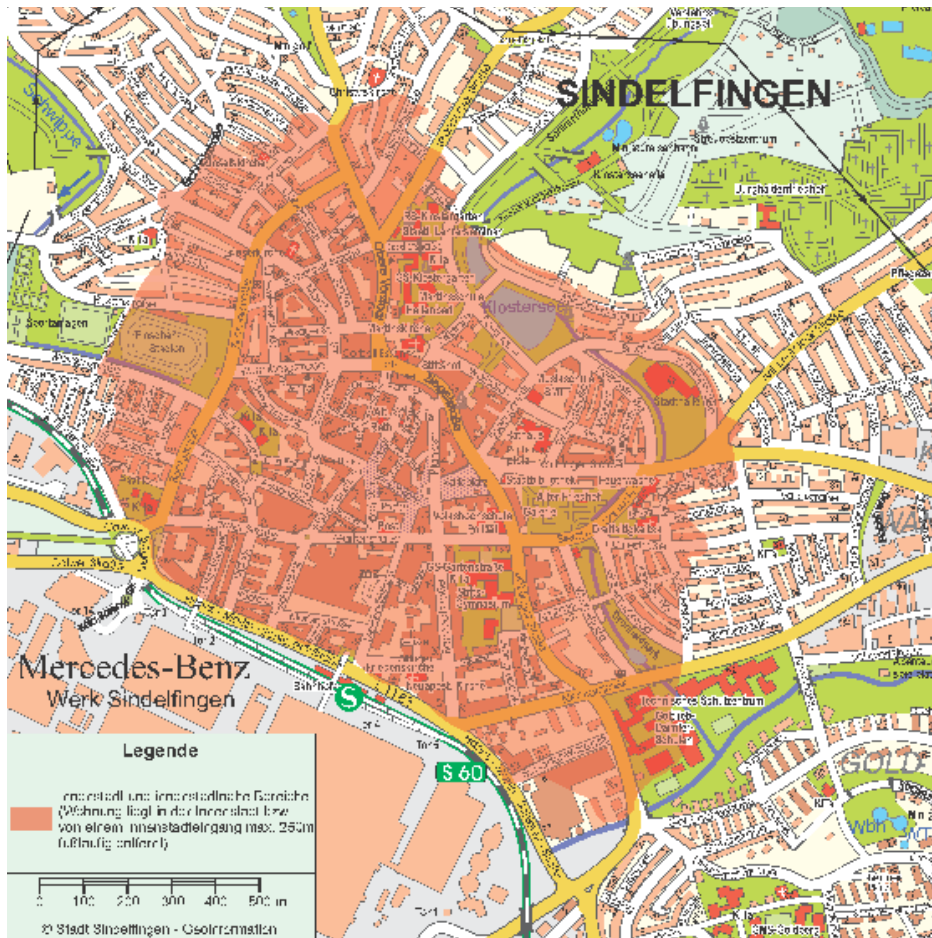
Summe der Prozentpunkte:

Summe der Prozentpunkte

\* Bitte insgesamt nur 7 % Punkte 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.

## Innenstadtlagenkarten der Städte Böblingen und Sindelfingen:





## 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 <b>Tabelle 1:</b>	<b>Basis-Nettokaltmiete/m<sup>2</sup></b> aus Wohnfläche =				<b>Ergebnis A</b>
B	aus <b>Tabelle 2:</b>	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	=	<b>Ergebnis B</b>
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> :	<b>Ergebnis A</b>	x	<b>Ergebnis B</b>	=	<b>Ergebnis C</b>
			x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>Ergebnis A</b>	±	<b>Ergebnis C</b>	=	<b>Ergebnis D</b>
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	<b>Ergebnis D</b>	x	<b>Wohnfläche</b>	=	<b>Ergebnis E</b>
			x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 und übertragen 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 Böblingen und Sindelfingen 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 von/m Vermieter/in 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 Böblingen und Sindelfingen 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 Böblingen und Sindelfingen 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, mindestens ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume), keine Gegensprechanlage vorhanden
- **Außenanlage, Gemeinschaftseinrichtungen:** gemeinschaftlicher Wäschetrocknenraum, Waschküche, Fahrradraum, Aufzug, Abstellraum außerhalb Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne)
- **Wohnlage:** Stockwerkslage, Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), unverbaute 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 <sup>2</sup>	9,10 Euro/m <sup>2</sup>	
		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		
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>23</b>	<b>4</b>

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 <sup>2</sup> :		Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			9,10	x	(19)	: 100 =	1,73
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (Euro/m <sup>2</sup> )		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 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](http://www.boeblingen.de)

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](http://www.sindelfingen.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](http://www.mieterverein-sindelfingen.de)  
[info@mieterverein-sindelfingen.de](mailto:info@mieterverein-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](http://www.hausundgrundboeblingen.de)  
[info@hausundgrundboeblingen.de](mailto:info@hausundgrundboeblingen.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](http://www.hg-sindelfingen.de)  
[info@hg-sindelfingen.de](mailto:info@hg-sindelfingen.de)

Den Mietspiegel mit kostenlosem Onlinerechner und weiteren Informationen finden Sie auch unter [www.boeblingen.de/mietspiegel](http://www.boeblingen.de/mietspiegel) oder [www.sindelfingen.de/mieten](http://www.sindelfingen.de/mieten).

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 Böblingen & Stadt Sindelfingen, Tel.: 07031 - 6692451 und 07031 - 94475

**Bildnachweise:** Stadt Böblingen & Stadt Sindelfingen

**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 Böblingen & Stadt Sindelfingen

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

