



Qualifizierter Mietspiegel 2022 für Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen



FILDERSTADT

*Eine Stadt.
Viele Möglichkeiten.*



Leinfelden-Echterdingen

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
Haus & Grund Filder e.V.
Haus & Grund Stuttgart, Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V.
Stadt Filderstadt, Rechtsreferat
Stadt Leinfelden-Echterdingen, Amt für soziale Dienste



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Copyright bei den Herausgeberinnen

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

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dieser Broschüre können wir Ihnen den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt vorstellen. Damit erhalten Vermieter und Mieter gleichermaßen eine zuverlässige Grundlage über das örtliche Mietniveau. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, Transparenz auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Das dem Mietspiegel zugrundeliegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und mathematisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt. Der Mietspiegel ist dabei nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden.

Die Erstellung des Mietspiegels ist durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Hamburg erfolgt. Fachlich begleitet worden ist das Projekt durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem Vertreterinnen und Vertreter der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt sowie folgender regionaler Interessenvereinigungen der Vermieter und Mieter angehört haben:

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.
- DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Filder e.V.
- Haus & Grund Stuttgart, Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

Der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel ist in der vorliegenden Form sowohl von den Städten Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt als auch von den oben genannten Interessenvereinigungen der Vermieter und Mieter anerkannt worden und somit ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB.

Besonderer Dank gilt allen Befragten, die sich die Zeit für die Beantwortung der umfangreichen Fragebögen mit Fragen zu Miete und Ausstattung ihrer Wohnungen genommen haben. Damit haben sie überhaupt erst die für die Erstellung des Mietspiegels erforderliche Datengrundlage geschaffen. Des Weiteren danken wir auch den Vertreterinnen und Vertretern der regionalen Interessenvereinigungen der Vermieter und Mieter für ihre hilfreiche Unterstützung und den projektbegleitenden Verantwortlichen des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH für die in jeglicher Hinsicht sehr gute Zusammenarbeit recht herzlich.

Ab sofort wird der Mietspiegel auf den Internetseiten der beiden Städte als Broschüre im PDF-Format und als Online-Rechner der Öffentlichkeit kostenfrei zur Verfügung stehen.



Roland Klenk
Oberbürgermeister
Leinfelden-Echterdingen



Christoph Traub
Oberbürgermeister
Filderstadt

Inhaltsverzeichnis

1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht.....	5
1.1 Funktion des Mietspiegels.....	5
1.2 Anwendungsbereich	5
1.3 Nettokaltmiete und Nebenkosten	6
1.4 Das Mieterhöhungsverfahren.....	7
2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	9
2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität.....	11
2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	15
2.4 Spannbreite	16
3. Berechnungshilfen.....	18
3.1 Anwendungsbeispiel	18
3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche.....	19
4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel.....	21
Anlage: Fluglärm (24 Stunden) über 55 Dezibel (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden- Württemberg, 2017)	22

1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht

1.1 Funktion des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenanpassungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

1.2 Anwendungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 18 m² und 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist, oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem Vermieter oder der Vermieterin selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter oder die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter oder der Mieterin nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter oder die Mieterin bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse:

- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (ausgenommen Kücheneinrichtung oder Einbauschränke)
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden;
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind (z.B. WG-Zimmer) oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen in sonstigen Heimen (z.B. Alten(pflege)- oder Obdachlosenheime).

1.3 Nettokaltmiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und die sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

1.4 Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermieter oder die Vermieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenanpassungen abgesehen) geändert worden sind und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht.¹

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter oder die Vermieterin muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter oder der Mieterin gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines/einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen von Vermietern und Vermieterinnen und Mietern und Mieterinnen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter oder die Vermieterin, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er/sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter oder die Mieterin hat zur Prüfung, ob er/sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter oder die Mieterin der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter oder die Vermieterin auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

¹ Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg - KappVO BW) vom 16. Juni 2020, die sowohl für die Stadt Filderstadt als auch für die Stadt Leinfelden-Echterdingen gilt.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) gilt dies auch für die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter oder der vorherigen Mieterin innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. In Tabelle 2 und Tabelle 3 wird je eine Qualitätsklasse für die Sanitärausstattung und die kleinräumige Lage bestimmt. Diese werden für Tabelle 4 benötigt.
3. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung (insbesondere der Sanitärausstattung) und der Wohnlage werden in Tabelle 4 über Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
4. In Tabelle 5 und Tabelle 6 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 bis 4 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 18 und 160 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 5.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
18	18,63	54	10,47	90	9,87	126	10,04
19	17,90	55	10,42	91	9,87	127	10,04
20	17,25	56	10,38	92	9,87	128	10,05
21	16,67	57	10,33	93	9,87	129	10,06
22	16,14	58	10,30	94	9,87	130	10,06
23	15,66	59	10,26	95	9,88	131	10,07
24	15,23	60	10,23	96	9,88	132	10,07
25	14,83	61	10,20	97	9,88	133	10,08
26	14,47	62	10,17	98	9,88	134	10,09
27	14,14	63	10,14	99	9,89	135	10,09
28	13,84	64	10,11	100	9,89	136	10,10
29	13,56	65	10,09	101	9,89	137	10,10
30	13,31	66	10,07	102	9,90	138	10,11
31	13,07	67	10,05	103	9,90	139	10,12
32	12,85	68	10,03	104	9,91	140	10,12
33	12,64	69	10,01	105	9,91	141	10,13
34	12,45	70	9,99	106	9,92	142	10,13
35	12,28	71	9,98	107	9,92	143	10,14
36	12,11	72	9,97	108	9,93	144	10,14
37	11,96	73	9,95	109	9,93	145	10,15
38	11,82	74	9,94	110	9,94	146	10,15
39	11,69	75	9,93	111	9,94	147	10,16
40	11,56	76	9,92	112	9,95	148	10,16
41	11,45	77	9,91	113	9,96	149	10,17
42	11,34	78	9,91	114	9,96	150	10,17
43	11,24	79	9,90	115	9,97	151	10,18
44	11,14	80	9,89	116	9,97	152	10,18
45	11,05	81	9,89	117	9,98	153	10,18
46	10,97	82	9,88	118	9,99	154	10,19
47	10,89	83	9,88	119	9,99	155	10,19
48	10,82	84	9,88	120	10,00	156	10,20
49	10,75	85	9,87	121	10,01	157	10,20
50	10,69	86	9,87	122	10,01	158	10,20
51	10,63	87	9,87	123	10,02	159	10,21
52	10,57	88	9,87	124	10,02	160	10,21
53	10,52	89	9,87	125	10,03		

2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 4 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 4 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem Vermieter oder Vermieterin gestellt werden. Hat ein Mieter oder eine Mieterin einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem Vermieter oder der Vermieterin 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.

Für die Beurteilung der kleinräumigen Wohnlagequalität und der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gut, sehr gut) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Wohnlagen- bzw. Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Die ermittelte Wohnlagen- bzw. Ausstattungsklasse wird dann für Tabelle 4 benötigt.

Kleinräumige Wohnlagequalität:

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):

- Hauptwohnräume der Wohnung liegen nicht in Richtung Straße (z. B. *Richtung Garten, Grünanlage, in einem Hinterhaus*) oder in Richtung eines verkehrsberuhigten Bereichs/einer Spielstraße
- Wohnung verfügt über eine unverbaute Fernsicht aus den Hauptwohnräumen
- Eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z. B. *Nahrungsmittel*) ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar
- Eine Grün-, Sportanlage oder ein Kinderspielplatz ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar

Abschlagsmerkmale (jeweils ein Minuspunkt):

- Gebäude liegt in einem Bereich mit Fluglärm über 55 dB(A) (siehe Karte S.21)
- Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. *durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.*) ist hoch (d.h. mehr als 3 auf einer Skala von 1 (sehr niedrig) bis 5 (sehr hoch))
- Eine Bildungseinrichtung (z. B. *Schule*) ist nicht in 10 Gehminuten erreichbar
- Eine Bushaltestelle ist nicht in 5 Gehminuten erreichbar

Tabelle 2: Qualitätsklassen der kleinräumigen Wohnlage

Punktsumme	Klasse
-4	Einfach
-3	Einfach
-2	Einfach
-1	Durchschnittlich
0	Durchschnittlich
1	Gehoben
2	Gehoben
3	Sehr gehoben
4	Sehr gehoben
Punkte =	
Klasse =	

Sanitärausstattung:

Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Mindestens zwei Waschbecken
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper

Abschlagsmerkmale (jeweils ein Minuspunkt):

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Fußbodenbelag vorhanden
- Weder Fenster noch Lüftungsanlage vorhanden

Tabelle 3: Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung

Punktsumme	Klasse
-2	Einfach
-1	Einfach
0	Durchschnittlich
1	Durchschnittlich
2	Gehoben
3	Sehr gehoben
4	Sehr gehoben
Punkte =	
Klasse =	

Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

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 „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 4 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 4 jeweils die Punktsumme der Zuschläge und der Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5.

Tabelle 4: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1960		16		
Baujahr 1961 bis 1977		13		
Baujahr 1978 bis 1994		9		
Baujahr 1995 bis 2009	±0			
Baujahr 2010 bis 2015	11			
Baujahr 2016 bis 2021	14			
Modernisierung seit dem 01.01.2010**				
Sanitäreinrichtungen	5			
Elektroinstallation	5			
Besondere Wohnungsausstattung				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	8			
Aufzug vorhanden	4			
Kein Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden		5		
Sanitärausstattung (Übertrag von S. 12 / Tabelle 3)				
Einfach		5		
Durchschnittlich	±0			
Gehoben	5			
Sehr gehoben	9			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

* Hinweis: Die Baujahresklassen sollen das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit abbilden. Sie wurden möglichst so gewählt, dass sie Zeiträume abdecken, in denen im Hinblick auf die baulichen Anforderungen der jeweils gültigen Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen gleiche Standards galten.

** Gemeint sind Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten. Der Zuschlag gilt nur für Wohnungen, die vor 2010 fertiggestellt wurden.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Lage				
Echterdingen, Leinfelden, Musberg, Oberaichen, Stetten, Unteraichen	±0			
Bernhausen, Bonlanden, Plattenhardt, Sielmingen		3		
Harthausen		14		
Kleinräumige Wohnlagequalität (Übertrag von S.12 / Tabelle 2)				
Einfach		2		
Durchschnittlich	±0			
Gehoben	2			
Sehr gehoben	4			
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Anwendungsanleitung für die Tabelle 5:

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

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zuschläge und der 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 €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis Zeile B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder 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 Zeile A) und dem Zu-/ Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile 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 Zeile D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²				
B	aus Tabelle 4:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/ Abschläge in €/m ² :	Zeile A	x	Zeile B	: 100	=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (€/m ²)	Zeile A	+	Zeile C		=
			+			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Zeile D	x	Wohnfläche		=
			x			

2.4 Spannweite

Bei dem in Tabelle 5 (Zeile E) ermittelten 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 Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen im Schnitt auf $\pm 15\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben oder nach unten ab, ist es zweckdienlich, diese Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen zu benennen. Es ist zu beachten, dass bei der Spanneneinordnung sowohl aufwertende als auch abwertende Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen sind.

Zu den mietpreisbildenden Wohnwertmerkmalen, die nicht bereits in diesem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen sind, gehören beispielsweise die nachfolgend genannten, die jedoch nicht abschließend sind:

- Verkehrsanbindung
- Nahversorgung
- Lage der Wohnung im Gebäude
- Abstellflächen und –räume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
- Helligkeit
- Aussicht
- Einbruchschutz
- Videogegensprechanlage
- Hellhörigkeit
- Tageslicht im Badezimmer
- Größe des Badezimmers
- nicht gleichmäßige Beheizbarkeit aller Räume
- fehlender Aufzug bei fünf und mehr Stockwerken
- Barrierefreiheit der Wohnung

Des Weiteren kann im Rahmen der Spanneneinordnung auch Berücksichtigung finden, wenn das Baujahr einer Wohnung nahe an der nächsthöheren oder nächstunteren Baujahresklasse liegt.

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 6 wird anhand der in errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat die Spanne berechnet.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
E	aus Tabelle 5:	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete				
F	Berechnung der unteren Grenze in €:	Ergebnis E	x 85		: 100	=
			x		: 100	
G	Berechnung der oberen Grenze in €:	Ergebnis E	x 115		: 100	=
			x		: 100	

3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	9,88 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1962		13
	Sanitärausstattung	durchschnittlich	+/- 0	
	Besondere Wohnungs- ausstattung	Komplette Einbauküche gestellt Kein Balkon vorhanden	8	5
	Lage	Bernhausen		3
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			8	21

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ² :				9,88 €/m ²
B	aus Tabelle 4:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge		=
		8	-	21	=	-13
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Zeile A	x	Zeile B	:	100
		9,88	x	(-13)	:	100
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichs- miete pro m ² :	Zeile A	+	Zeile C		=
		9,88	+	-1,2844		8,5956
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Mo- nat:	Zeile D	x	Wohnfläche		=
		8,5956	x	84		722,03
F	untere Grenze: (€)	Ergebnis E	x	85	:	100
		722,03	x	85	:	100
G	obere Grenze: (€)	Ergebnis E	x	115	:	100
		722,03	x	115	:	100

3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts Anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) *Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) *Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 - 1.) *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.*
- (3) *Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 3. *Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) *Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 4. *freiliegenden Installationen,*
 5. *Einbaumöbeln und*
 6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

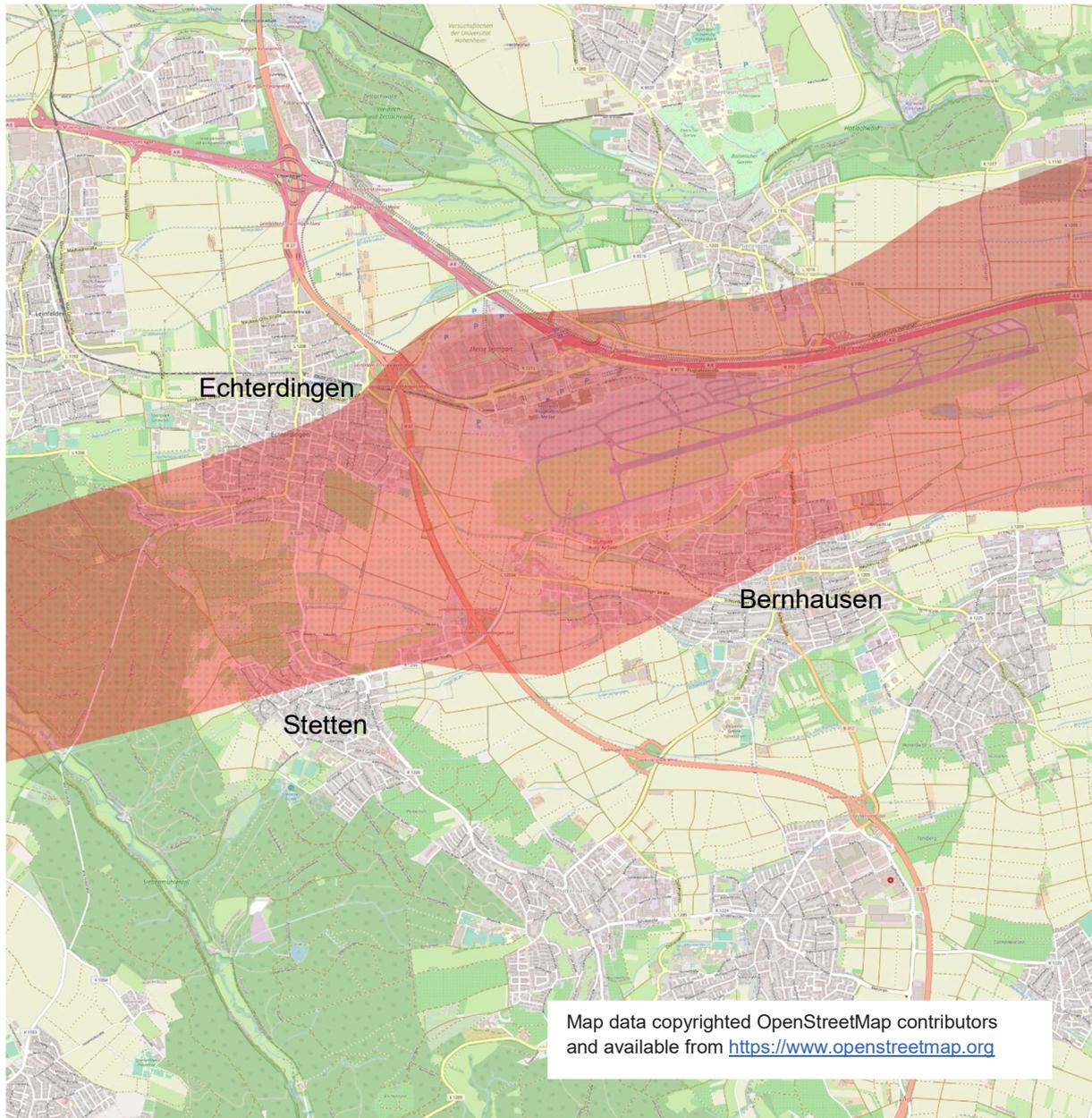
§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
Martinstraße 34
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 90 35
E-Mail: info@mieterbund-es-gp.de, <https://www.mieterbund-es-gp.de>
- DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
Moserstr. 5
70182 Stuttgart
Tel: 0711 / 21 01 60
E-Mail: info@mieterverein-stuttgart.de, <https://mieterverein-stuttgart.de/>
- Haus & Grund Filder e.V.
Echterdinger Str. 47
70794 Filderstadt
Tel: 0711 / 707 90 - 42
E-Mail: info@hg-filder.de, <https://www.hg-filder.de>
- Haus & Grund Stuttgart, Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V.
Gerokstraße 3
70188 Stuttgart
Tel: 0711 / 21 04 8 - 0
E-Mail: verein@hausundgrund-stuttgart.de, <https://www.hausundgrund-stuttgart.de>
- Stadt Filderstadt, Rechtsreferat
Aicher Straße 9
70794 Filderstadt
Tel: 0711 / 7003 - 224
E-Mail: referat030@filderstadt.de, <https://www.filderstadt.de/>
- Stadt Leinfelden-Echterdingen, Amt für soziale Dienste,
Neuer Markt 3
70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel: 0711 / 1600 - 282
E-Mail: mietspiegel@le-mail.de, <https://www.leinfelden-echterdingen.de>

Anlage: Fluglärm (24 Stunden) über 55 Dezibel (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2017)



Genauere Informationen und eine interaktive Lärmkarte finden Sie unter:
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

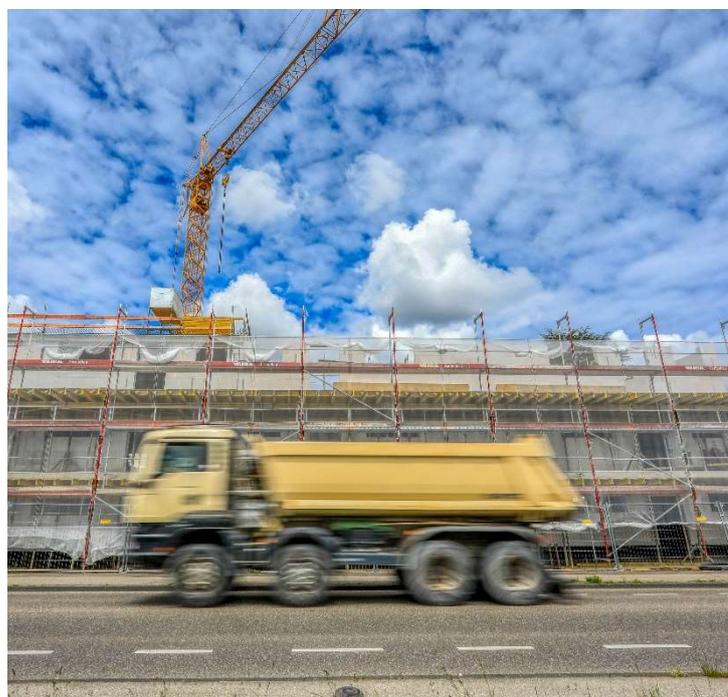
Impressum

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH
Schopensteht 15
22095 Hamburg

Titelfotos

Pressestellen Stadt Filderstadt
und Stadt Leinfelden-Echterdingen



Herausgeberinnen



Stadt Filderstadt
Rechtsreferat
Aicher Straße 9
70794 Filderstadt



Stadt Leinfelden-Echterdingen
Amt für soziale Dienste,
Neuer Markt 3
70771 Leinfelden-Echterdingen