

Qualifizierter Mietspiegel Waiblingen 2022

Gültig vom 1. Dezember 2022 bis 30. November 2024



Inhaltsverzeichnis	Seite
Anwendung	3
Nettokaltmiete	4
Mieterhöhungsverfahren	4
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	6
Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität	8
Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	12
Spannbreite	13
Berechnungshilfen	15
Ermittlung der Wohnfläche	16
Auskunft und Beratung	18

Erstellt in Zusammenarbeit mit

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.
- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
- Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
- Stadt Waiblingen, Fachbereich Büro Oberbürgermeister
- Stadt Waiblingen, Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Herausgeber

Stadt Waiblingen, Fachbereich Büro Oberbürgermeister, Abteilung Gremiendienste,
Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

Copyright beim Herausgeber

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

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB anerkannt durch die Stadt Waiblingen sowie durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter.

Gültig vom 01. Dezember 2022 bis 30. November 2024.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Nachfrage nach Wohnraum ist im Raum Stuttgart und damit auch in Waiblingen seit Jahren ungebrochen. Daran haben auch die Corona-Pandemie oder der Ukraine-Krieg und ein damit einhergehendes höheres Zinsniveau bisher nichts geändert. Die hohe Nachfrage spiegelt sich in immer weiter steigenden Immobilienpreisen, aber auch beim Mietpreisniveau wieder.



Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter sind daher auf gute und aussagekräftige Mietspiegel angewiesen, um die ortsübliche Vergleichsmiete nachvollziehbar bestimmen zu können.

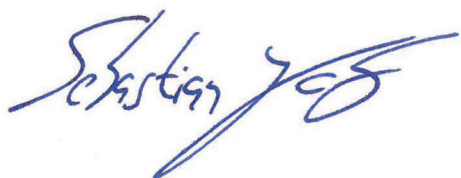
Auf die steigende Bedeutung von Mietspiegeln hat daher auch der Bundesgesetzgeber reagiert und das Mietspiegelrecht zum 1. Juli 2022 reformiert. Mietspiegel sollen dadurch aussagekräftiger werden und über mehr Standards zudem rechtssicherer und zuverlässiger werden. Für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Erstellung eines Mietspiegels seitdem Pflicht.

Glücklicherweise gibt es in Waiblingen bereits seit 1972 einen einfachen Mietspiegel. 2020 wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt. Dieser Mietspiegel muss nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Mit der Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg beauftragt, welches bereits für die erstmalige Erstellung verantwortlich war. Der qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde vom Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V. sowie dem Gemeinderat der Stadt Waiblingen anerkannt.

Mein besonderer Dank gilt den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, die die Fortschreibung sachkundig begleitet haben.

Der Mietspiegel ist vom 1. Dezember 2022 bis zum 30. November 2024 gültig und steht auf der Homepage der Stadt Waiblingen als Download zur Verfügung. Dort finden Sie auch unseren Mietspiegelrechner, der Ihnen die Anwendung des Mietspiegels und die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert. Zusätzlich ist der Mietspiegel in den Rathäusern der Kernstadt und der Ortschaften kostenfrei erhältlich.



Sebastian Wolf

Oberbürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d 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 Betriebskostenerhöhungen 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 Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 130 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 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, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);

- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, 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, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten. Bei möbliert vermietetem Wohnraum ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Zu berücksichtigen sind dabei die voraussichtliche Nutzungsdauer, eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals sowie eine angemessene Abschreibung für den Wertverlust der Möblierung.

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.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557 ff. BGB) kann der Vermieter 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 oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

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

¹Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg – KappVO BW) vom 16. Juni 2020.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, 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 dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

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

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 § 556 d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Von den beiden Kommunen, die den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, ist ausschließlich die Stadt Waiblingen – nicht aber die Gemeinde Korb – in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die bis zum 30. Juni 2025 gilt, aufgeführt.

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

- 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 innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei 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. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Waiblingen 9,61 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

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



→ Anwendungsanleitung für **Tabelle 1**

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.

Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1

Monatliche Basis-Nettokaltniete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ² *	Netto- kaltniete in €/m ²	Wohn- fläche in m ² *	Netto- kaltniete in €/m ²	Wohn- fläche in m ² *	Netto- kaltniete in €/m ²	Wohn- fläche in m ² *	Netto- kaltniete in €/m ²	Wohn- fläche in m ² *	Netto- kaltniete in €/m ²
25	13,43	48	10,10	71	9,43	94	9,37	117	9,48
26	13,13	49	10,05	72	9,42	95	9,37	118	9,49
27	12,86	50	10,00	73	9,41	96	9,37	119	9,49
28	12,61	51	9,95	74	9,40	97	9,37	120	9,50
29	12,38	52	9,90	75	9,39	98	9,38	121	9,51
30	12,16	53	9,86	76	9,38	99	9,38	122	9,51
31	11,96	54	9,82	77	9,38	100	9,39	123	9,52
32	11,78	55	9,78	78	9,37	101	9,39	124	9,53
33	11,61	56	9,74	79	9,37	102	9,40	125	9,53
34	11,45	57	9,71	80	9,37	103	9,40	126	9,54
35	11,31	58	9,68	81	9,36	104	9,41	127	9,55
36	11,17	59	9,65	82	9,36	105	9,41	128	9,55
37	11,05	60	9,62	83	9,36	106	9,42	129	9,56
38	10,93	61	9,60	84	9,36	107	9,42	130	9,56
39	10,82	62	9,57	85	9,35	108	9,43		
40	10,72	63	9,55	86	9,35	109	9,43		
41	10,62	64	9,53	87	9,35	110	9,44		
42	10,53	65	9,51	88	9,35	111	9,44		
43	10,45	66	9,50	89	9,36	112	9,45		
44	10,37	67	9,48	90	9,36	113	9,46		
45	10,30	68	9,46	91	9,36	114	9,46		
46	10,23	69	9,45	92	9,36	115	9,47		
47	10,16	70	9,44	93	9,36	116	9,47		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 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 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.

Für die Ermittlung der Wohnungs- und Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben, etc.) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale 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 Ausstattungsklasse.

Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt:

Wohnungsausstattung

Zuschlagsmerkmale sind:

- Maisonette-Wohnung
- Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung (außerhalb der Küche, kein Einbauschrank, mind. 1 m²)
- Schallschutzfenster in mindestens der Hälfte der Räume
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
- Garten zur alleinigen Nutzung (Wohnung befindet sich nicht in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wohnung liegt im Keller
- Wohnung liegt im Gartengeschoss
- Wohnung liegt im Erdgeschoss
- Dezentrale Warmwasserversorgung in der Küche (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)
- Keine Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kein Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne
- Kein Bodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
- Überwiegende Beheizung durch Einzelöfen oder Nachtspeicherheizung

Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung ist gegeben, wenn in der Summe kein oder ein Zu- bzw. Abschlagsmerkmal vorliegt. Liegen in der Summe zwei oder drei Abschlagsmerkmale vor, handelt es sich um eine einfache, bei mindestens vier Abschlagsmerkmalen um eine sehr einfache Wohnungsausstattung. Wohnungen mit zwei oder drei Zuschlagsmerkmalen im Ergebnis gelten als gehoben, ab mindestens vier Zuschlagsmerkmalen sind sie sehr gehoben.

Sanitärausstattung

Zuschlagsmerkmale sind:

- Zwei Bäder
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden
- Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wände sind im Spritzwasserbereich der Sanitäre Objekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt (z. B. Fliesen)
- Fußboden nicht gefliest
- Keine Heizmöglichkeit
- Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)

Eine durchschnittliche Badausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen 0 ist oder wenn ein Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt. Überwiegen im Ergebnis die Abschlagsmerkmale gilt das Bad als einfach (ein oder zwei Abschlagsmerkmale) bzw. sehr einfach (drei oder vier Abschlagsmerkmale) ausgestattet. Bei einer Überzahl von zwei oder drei Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab vier Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

→ *Anwendungsanleitung für die Tabelle 2*

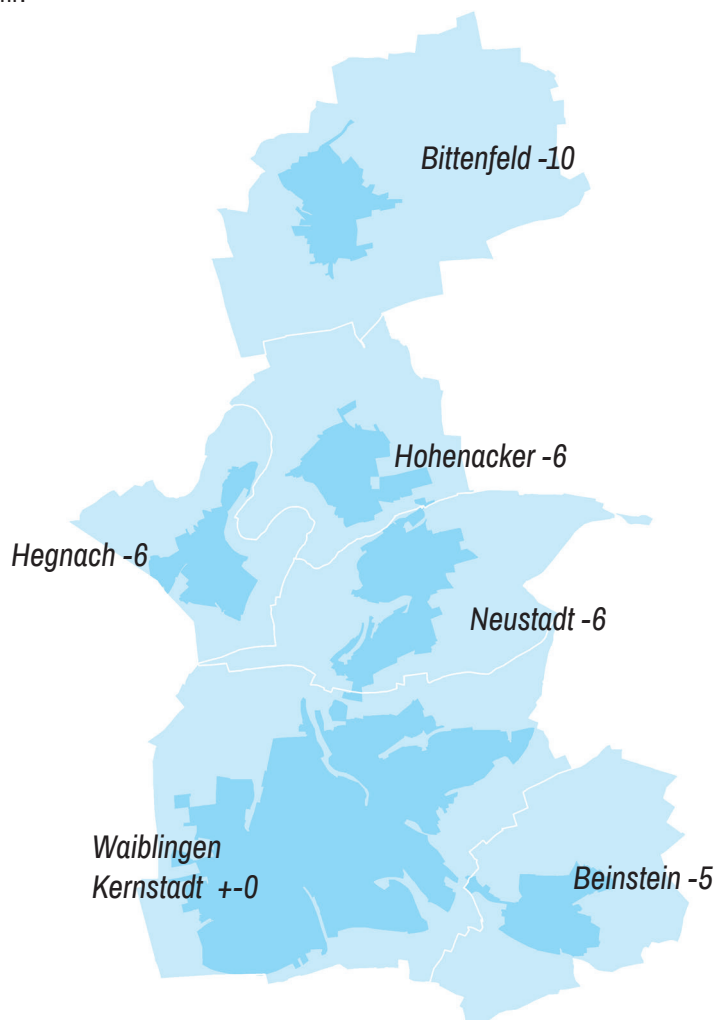
1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme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

Tabelle 2

Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1948		10		
Baujahr 1949 bis 1977		8		
Baujahr 1978 bis 1994	±0			
Baujahr 1995 bis 2001	2			
Baujahr 2002 bis 2009	6			
Baujahr 2010 bis 2015	13			
Baujahr 2016 bis 2019	26			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Modernisierung				
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 01.01.2010:				
• Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation				
(Weitere Voraussetzungen: Nur für Wohnungen bis Baujahr 2010, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)				
Eine der Modernisierungen wurde durchgeführt (Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallation)	5			
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt (Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation)	10			
Ausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 8 und 9 beachten)				
Sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 4 Abschlagsmerkmalen)		4		
Einfache Wohnungsausstattung (2 oder 3 Abschlagsmerkmale)		2		
Durchschnittliche Wohnungsausstattung (kein oder 1 Zu- bzw. Abschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Wohnungsausstattung (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale)	2			
Sehr gehobene Wohnungsausstattung (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	4			
Sanitärausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 9 beachten)				
Sehr einfache Sanitärausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen)		3		
Einfache Sanitärausstattung (ab 1 oder 2 Abschlagsmerkmale)		2		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Sanitärausstattung (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale)	2			
Sehr gehobene Sanitärausstattung (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	3			
Besondere Wohnwertmerkmale				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	9			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Wohnlage				
Waiblingen Kernstadt	±0			
Beinstein		5		
Bittenfeld		10		
Hegnach, Hohenacker, Neustadt		6		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

→ Anwendungsanleitung für die Tabelle 3

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der 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 €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis 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 A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis 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 D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (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 wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt 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 2/3-Spanne beläuft sich in Waiblingen im Schnitt auf $\pm 15\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Um von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht gegenwärtig nicht unerheblich vom heute üblichen Standard ab.

Im Folgenden werden beispielhaft wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale genannt, die ein Abweichen von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E) um bis zu $\pm 15\%$ rechtfertigen können. Die Liste beruht auf der Expertise der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Akteure und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwertmindernde Merkmale

- Dichte Bebauung ohne Begrünung, öffentliche Grünflächen weit entfernt
- Schattige bzw. dunkle Wohnung mit wenig Lichteinfall (z. B. mittige Wohnung in Hochhäusern, kleine Häuser umgeben von hohen Häusern)
- Sehr große Wohneinheiten (z. B. Hochhäuser)
- Schlechter baulicher und optischer Zustand des Gebäudes
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen mehr als 500 m entfernt
- Hohe Lärm-/Geruchsemission (z. B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder Bahnlinie, Gewerbelärm, Müllverbrennungs-, Kläranlage)
- Kein Kellerraum oder Speicherabteil
- Kein Internetanschluss vorhanden

Wohnwerterhöhende Merkmale

- Ruhige Wohnlage (z. B. kein wesentlicher Verkehrslärm, geringe Immissionsbelastung), Höhen- und Aussichtsagen
- Aufgelockert bebaute und durchgrünte Lage (insbesondere auch bei größeren Gärten oder Parkanlagen)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen bis zu 500 m entfernt
- Ladeanschluss für E-Autos im Gebäude vorhanden (vom Vermieter bezahlt)
- Barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2
- Gebäude bzw. Wohnung wurde ab dem 01.01.2002 saniert (z. B. Erneuerung der Heizungsinstallation, Austausch der Fenster, Dämmung der Außenwand, des Dachs/der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke; Hinweis: nur für Wohnungen bis Baujahr 2002)



Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	60 m ²	9,62 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	2	
	Durchschnittliche Wohnungsausstattung	Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Garten zur alleinigen Nutzung, keine Gegensprechanlage mit Türöffner	±0	
	Gehobene Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung	2	
	Wohnlage	Wohnung liegt in Waiblingen Kernstadt	±0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			4	0

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					9,62
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge			=	
		4	–	0	=		4
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B		: 100	=
			9,62	x	4	: 100	0,3848
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):		Ergebnis A	+ Ergebnis C		=	
			9,62	+	0,3848		10,0048
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):		Ergebnis D	x Wohnfläche		=	
			10,0048	x	60		600,288

Aufgrund der Spannbreite von ± 15 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 600,288 € ± 90,0432 €, also zwischen 510,24 € und 690,33 €.

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.

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.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel erhalten Sie bei

DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.

Fronackerstraße 12

71332 Waiblingen

Tel: 07151 15758

E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de

Internet: www.dmb-mieterverein-waiblingen.de

Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e. V.

Fronackerstraße 22

71332 Waiblingen

Tel: 07151 9828700

E-Mail: info@hausundgrundwnwi.de

Internet: www.hausundgrundwnwi.de

Stadt Waiblingen

Fachbereich Büro Oberbürgermeister

Abteilung Gremiendienste

Kurze Straße 33

71332 Waiblingen

Tel: 07151 5001 1200

E-Mail: jannik.maisch@waiblingen.de

Internet: www.waiblingen.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben.

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Die Mietspiegel-Broschüre ist im Bürgerbüro des Rathauses Waiblingen und in den Ortschaftsverwaltungen kostenfrei erhältlich.

Einen Onlinerechner zur Ermittlung des Mietpreises finden Sie unter:

<https://www.waiblingen.de/de/Das-Rathaus/Buergerservice/Bauen-Wohnen/Mietspiegel>

