
Dokumentation zum Mietspiegel Waiblingen und Korb 2022

November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	5

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 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.

Bis zum Jahr 2020 verfügte die Stadt Waiblingen über einen einfachen Mietspiegel und die Gemeinde Korb hatte keinen Mietspiegel. Im Jahr 2020 wurde erstmals ein nach § 558d BGB qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Stadt Waiblingen hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Dezember 2019 damit beauftragt, den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Waiblingen und deren Nachbarkommune Korb zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der erste qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer Repräsentativerhebung. In Waiblingen ist er zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und gilt bis zum 30. November 2022. In Korb gilt abweichend der Gültigkeitszeitraum 2. Dezember 2020 bis 1. Dezember 2022.

ALP wurde ferner beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2020 als Mietspiegel 2022 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Waiblingen und Korb erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage Juni 2020).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2020 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2020 war der 1. März 2020. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen März 2020 und März 2022 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für März 2020 105,7 und für März 2022 115,3. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,7/115,3-1=9,1$ %. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2020 werden entsprechend mit dem Faktor 1,091 multipliziert. Der Faktor wird mit einer Nachkommastelle angegeben, intern wurde der exakte Wert für die Berechnungen verwendet.

Tab. 1 und Tab. 2 stellen das Ergebnis dar. Sie sind ab Dezember 2022 anstelle der Tabelle 1 und 2 aus der Mietspiegeldokumentation 2020 zur Ermittlung der Mietwerte im Mietspiegel 2020 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt unter Anwendung des gleichen Faktors in Waiblingen 9,61 €/m² und in Korb 9,43 €/m² zum 1. März 2022.

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2020 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Waiblingen)

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

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Korb)

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²
40	10,96	58	9,76	76	9,19	94	8,96
41	10,86	59	9,72	77	9,17	95	8,96
42	10,77	60	9,68	78	9,15	96	8,95
43	10,69	61	9,64	79	9,14	97	8,95
44	10,61	62	9,60	80	9,12	98	8,95
45	10,53	63	9,56	81	9,10	99	8,94
46	10,45	64	9,52	82	9,09	100	8,94
47	10,38	65	9,49	83	9,07	101	8,94
48	10,31	66	9,46	84	9,06	102	8,94
49	10,25	67	9,43	85	9,04	103	8,94
50	10,18	68	9,39	86	9,03	104	8,94
51	10,12	69	9,37	87	9,02	105	8,94
52	10,07	70	9,34	88	9,01	106	8,94
53	10,01	71	9,31	89	9,00	107	8,95
54	9,96	72	9,28	90	8,99	108	8,95
55	9,91	73	9,26	91	8,98	109	8,95
56	9,86	74	9,24	92	8,98	110	8,96
57	9,81	75	9,21	93	8,97		

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V. sowie vom DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V. anerkannt. Damit erfolgte eine Anerkennung sowohl von Interessenvertretern der Vermieter als auch von denen der Mieter. Am 20. Oktober 2022 wurde der Mietspiegel schließlich im Gemeinderat der Stadt Waiblingen und am 08. November 2022 im Korber Gemeinderat anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Dezember 2022.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Kommunen Waiblingen und Korb heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf den Internetseiten der beiden Kommunen verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels 2020 und der Indexfortschreibung 2022 im Jahr 2024 neu zu erstellen.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de