



Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Böblingen & Sindelfingen

Gültig vom 1. August 2024 bis 31. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	3
1.	Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2024	4
1.1.	Funktion des Mietspiegels	4
1.2.	Nettokaltmiete und Nebenkosten	5
2.	Anwendung des Mietspiegels	6
2.1.	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	6
2.2.	Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
2.2.1	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
2.3.	Mietpreisspannen	12
3.	Anwendungsbeispiel	13
4.	Informationen und Beratung	14
5.	Impressum	16

Vorwort



Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

vier Jahre nach der erstmaligen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Städte Böblingen und Sindelfingen steht im Jahr 2024 die gesetzlich vorgeschriebene Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels an. Der erste qualifizierte Mietspiegel für die Städte Böblingen und Sindelfingen wurde im Jahr 2020 erstellt und im Jahr 2022 nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland an die Marktentwicklung fortgeschrieben.

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Städte Böblingen und Sindelfingen liefert aktuelle Informationen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in den beiden Städten. Er ist Maßstab dafür, ob eine Mieterhöhung angemessen und gerechtfertigt ist und ob bei Abschluss eines Mietvertrages die gesetzlich zulässige Mietobergrenze eingehalten wird.

Die Erstellung dieses qualifizierten Mietspiegels erfolgte wiederum in Kooperation der Städte Böblingen und Sindelfingen, da in beiden Städten nahezu identische Wohnungsmarktmerkmale vorliegen.

An dieser Stelle danken wir allen, die sich an der Erstellung dieses Mietspiegels beteiligt haben.

Mit der Neuerstellung wurde, wie beim qualifizierten Mietspiegel 2020, das EMA Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Begleitend wurde wiederum ein Arbeitskreis gebildet, der sich aus Vertreterinnen und Vertretern der beiden beteiligten Kommunen, der Baugesellschaften (Wohnstätten Sindelfingen, Baugenossenschaft Sindelfingen, Siedlungswerk Stuttgart, Böblinger Baugesellschaft), des Amtsgerichts Böblingen, der Kreissparkasse Böblingen, der Vereinigten Volksbanken, des Mietervereins Sindelfingen für den Landkreis Böblingen, des Haus- und Grundbesitzervereins Sindelfingen und des Vereins Haus & Grund Böblingen zusammensetzt.

Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis einvernehmlich anerkannt.

Mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel 2024 liegt ein fundiertes und praktikables Instrument vor, welches beiden Mietvertragsparteien als Unterstützung und als hilfreiche Orientierung in den Mietverhältnissen dient.

Den Mietspiegel finden Sie auf den Internetseiten der Städte Böblingen und Sindelfingen (www.boeblingen.de/mietspiegel und www.sindelfingen.de/mieten). Mit dem zur Verfügung gestellten Online-Rechner kann anhand der Angaben zur Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

Dr. Stefan Belz
Oberbürgermeister Stadt Böblingen

Dr. Bernd Vöhringer
Oberbürgermeister Stadt Sindelfingen

1. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2024

Die Städte Sindelfingen und Böblingen haben in Kooperation zusammen mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und institutionellen Vermieterumfrage 2024 einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Dieser hat eine Gültigkeit von vier Jahren und ist nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. An der Erstellung des Mietspiegels 2024 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkt-expertinnen 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 Volksbanken 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, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg, beauftragt. Das dem Mietspiegel 2024 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte in Tabelle 1 ausgewiesene Nettokaltmiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Der Mietspiegel 2024 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet. Er ist ein Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Die Neuerstellung 2024 gilt vom 01. August 2024 bis 31. Juli 2026.

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 6 Jahren neu vereinbart oder - mit Ausnahme von Betriebskostenerhöhungen - geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

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

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

- Dienst- oder 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/m²).

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

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

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

2. Anwendung des Mietspiegels

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

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

2.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

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

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

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

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

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

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

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

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2019	2020 - 2023
30 - < 40	10,63	10,05	10,00	10,63	11,21	11,99	12,85	13,58	14,14
40 - < 50	9,96	9,42	9,37	9,96	10,50	11,24	12,04	12,72	13,26
50 - < 60	9,41	8,90	8,85	9,41	9,93	10,62	11,38	12,02	12,53
60 - < 70	9,09	8,59	8,55	9,09	9,58	10,25	10,99	11,61	12,09
70 - < 80	8,89	8,41	8,36	8,89	9,38	10,03	10,75	11,36	11,83
80 - < 90	8,78	8,30	8,26	8,78	9,26	9,91	10,62	11,22	11,69
90 - < 100	8,73	8,25	8,21	8,73	9,20	9,84	10,55	11,15	11,61
100 - < 110	8,71	8,24	8,19	8,71	9,18	9,82	10,53	11,13	11,59
110 - < 120	8,72	8,25	8,20	8,72	9,20	9,84	10,54	11,14	11,61
120 - < 130	8,75	8,28	8,23	8,75	9,23	9,87	10,58	11,18	11,65
130 - < 140	8,80	8,32	8,28	8,80	9,28	9,93	10,64	11,24	11,71

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

Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Die Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden.

Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

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

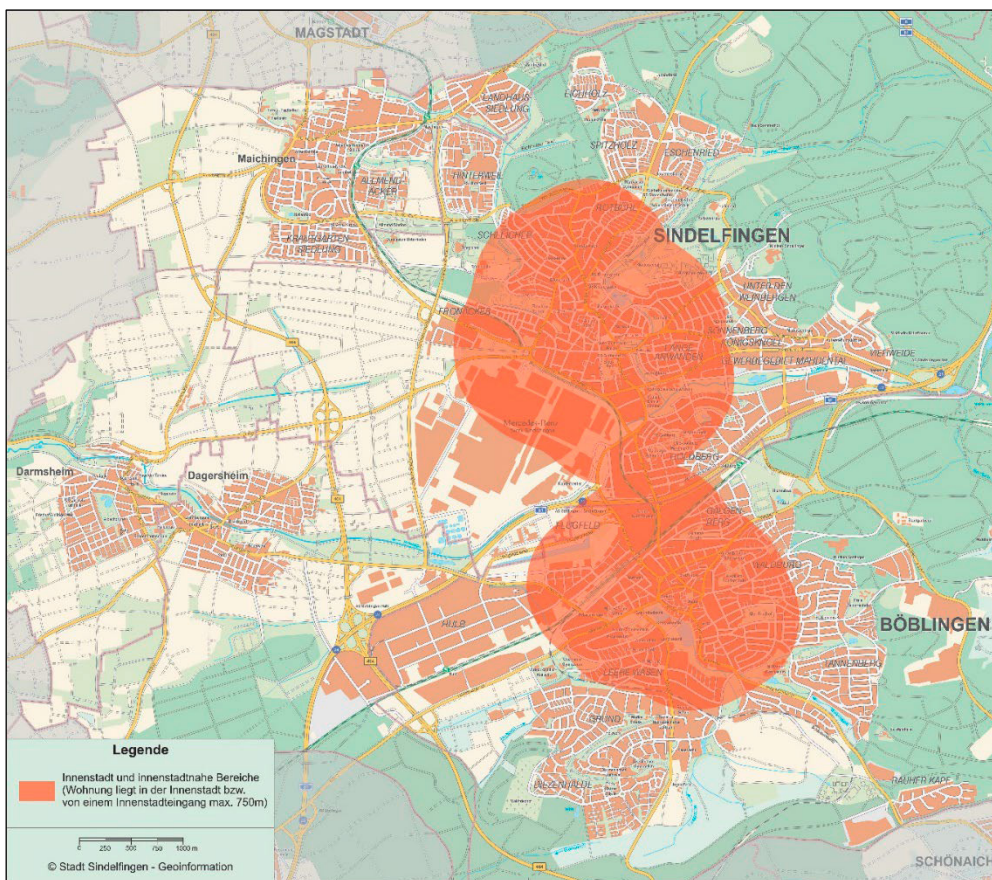
Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

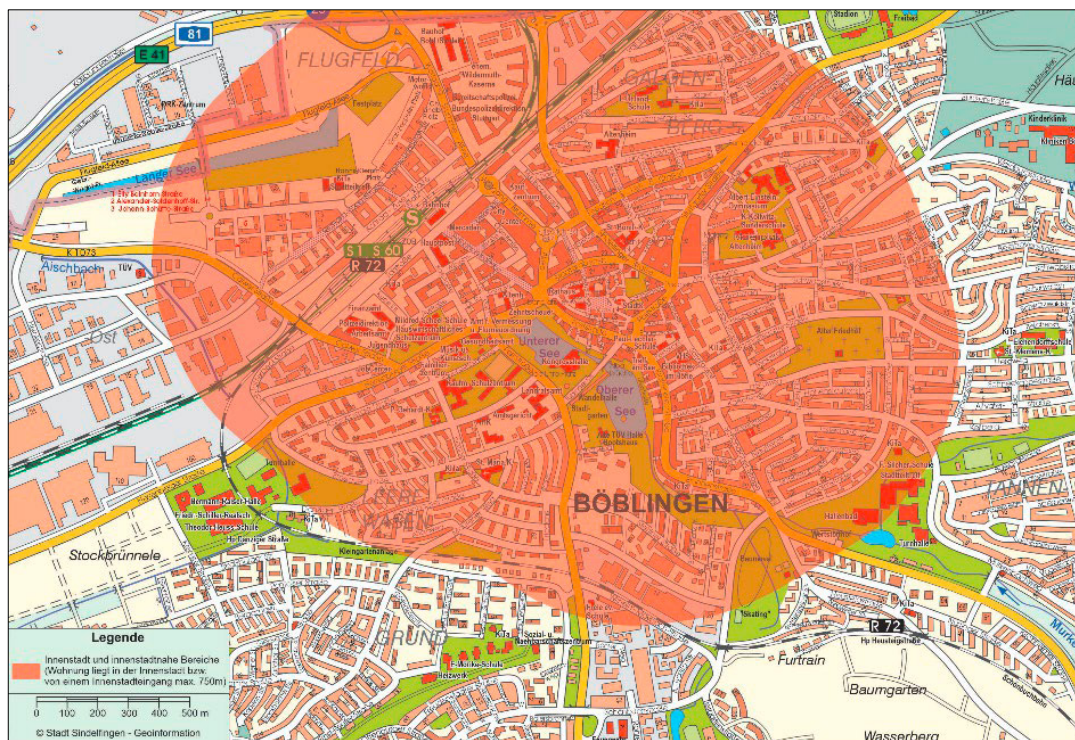
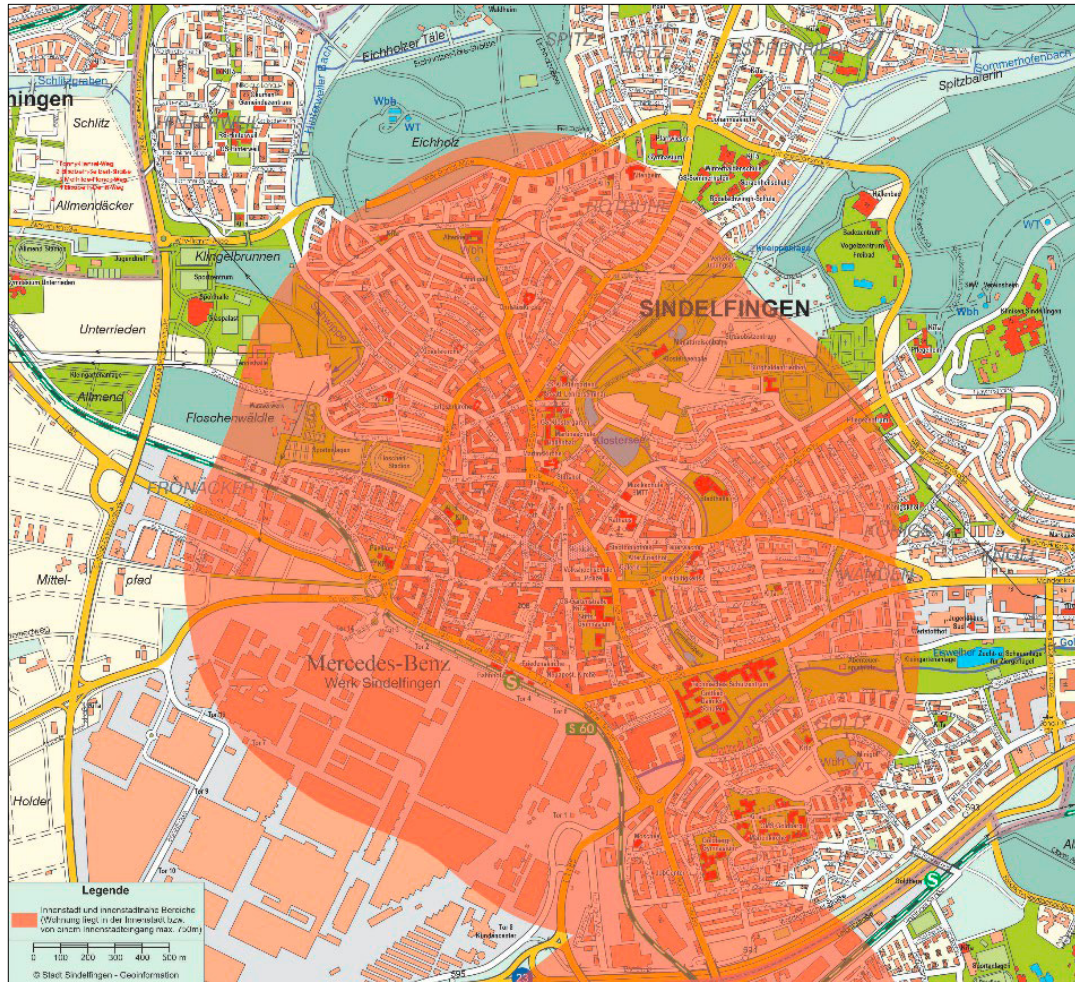
Wohnwertmerkmale	% -Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)		4		
dezentrale Warmwasserversorgung (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)		4		
dezentrale Heizungsversorgung (Einzelöfen)		4		
Energiebedarfsklasse lt. Energieausweis ist E, F, G oder H (d.h. der Energiebedarfswert ist größer als 150 kWh/m ²)		4		
überwiegend PVC-, Linoleum- oder Teppichboden in Mehrfamilienhäusern verbaut der älter als 11 Jahre ist		6		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung liegt in einem frei stehenden Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	4			
Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	2			
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung: Wenn mindestens sechs der zwölf nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Dusche (Dusche darf nicht die Badewanne sein), Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche (barrierefrei), Fenster im Bad, WC im Badezimmer, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, elektr. Belüftung, Ventilator, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken innerhalb eines Badezimmers		2		

überwiegend Parkett- oder Dielenholzboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln, Laminatboden oder Vinyl-Design-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut, der nicht älter als 10 Jahre ist	4			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kucheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für die Küche, sondern um die Tatsache, dass eine Einbauküche vorhanden ist)	7			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	4			
Garten mit ausschließlich eigener Nutzung oder mit gemeinschaftlicher Nutzung durch mehrere Mietparteien bei Mehrfamilienhäusern	2			
(Dach-)-Terrasse mit mindestens 14 m ² Fläche bei Mehrfamilienhäusern	4			
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2008 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1990 HINWEIS: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)				
Vollsanierung des Gebäudes , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt	8			
Teilsanierung des Gebäudes: mindestens zwei der nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> • barrierearmer Wohnungs- bzw. Gebäudezugang geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, Türen mind. 80 cm breit) • Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert • Aufzug modernisiert • Aufzug nachgerüstet • Erneuerung des zentralen Wärmeerzeugers • Fenstererneuerung (z. B. Isolierverglasung für Wärme- und/oder Lärmschutz) • Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke • Dämmung der Außenwand 	4			
Vollmodernisierung der Wohnung , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt	6			
Teilmodernisierung der Wohnung: mindestens zwei der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) modernisiert • Fußböden überwiegend erneuert • barrierearme Wohnungsausstattung geschaffen (insbesondere stufenlose Wohnung, bodengleiche Dusche (barrierefrei), Türen mind. 80 cm breit) 	3			

<ul style="list-style-type: none"> • Grundriss maßgeblich verbessert • Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster • Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Balkon nachträglich angebaut 				
Wohnlagekriterien				
Luftliniendistanz zur Innenstadt beträgt maximal 750 m (Bitte nehmen Sie die Einordnung über den Onlinerechner vor). https://online-mietspiegel.de/sindelfingen-boeblingen/	5			
Summe der Prozentpunkte:				
Summe der Prozentpunkte				

Innenstadtlagekarten der Städte Böblingen und Sindelfingen





2.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis	
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete/m²	aus	Wohnfläche	=	Ergebnis A	
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge	=	Ergebnis B	
			-		=		
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x	Ergebnis B	=	Ergebnis C
				x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
					±	=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E
					x	=	

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

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch negativ sein.

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

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

2.3. Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Sindelfingen und Böblingen im Schnitt auf **± 20 Prozent** (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Im Zuge der Datenerhebung zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für Sindelfingen und Böblingen wurden auch Merkmale abgefragt, deren Einfluss sich entweder als statistisch neutral herausstellte oder welche keinen sachlogischen oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind in nachfolgender Tabelle 4 aufgelistet. Bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite dürfen diese Merkmale **nicht** berücksichtigt werden.

Tabelle 4: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

▪ Zweites WC/Gäste WC vorhanden
▪ überwiegend einfach verglaste Fenster
▪ überwiegend mehrfach verglaste Fenster
▪ zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
▪ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
▪ Wallbox als Lademöglichkeit für KFZ
▪ Carport oder reservierter Stellplatz im Freien (separater Parkplatzmietvertrag)
▪ Stellplatz in Tiefgarage (separater Parkplatzmietvertrag)
▪ Einzelgarage (separater Parkplatzmietvertrag)
▪ Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände)
▪ Einliegerwohnung

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. Solche Merkmale dürfen über die 2/3-Spanne berücksichtigt werden.

3. Anwendungsbeispiel

Tabelle 5: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	10,03 Euro/m ²	
		Baujahr	1997	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Küche und Bad sind mit Boilern ausgestattet (dezentrale Warmwasserversorgung)		4
	aufwertende Merkmale	überdurchschnittliche Sanitärausstattung	2	
		Teppichboden 2015 durch Parkettboden ersetzt	4	
Wohnlage	Wohnung liegt in der Innenstadt	5		
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			11	4

Tabelle 6: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete aus Wohnfläche				Ergebnis A 10,03
B	aus Tabelle 2 und 3:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		Ergebnis B
		11	–	4	=	+ 7
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
			10,03	x	(7)	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		Ergebnis A	Ergebnis C		Ergebnis D
			10,03	±	+0,70 =	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			10,73	x	75	

4. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

Stadt Böblingen
Amt für Soziales
Abt. Wohnen, Obdach 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

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

Eine Rechtsberatung kann von den Städten Böblingen und Sindelfingen nicht gewährt werden.

Für Ihre Mitglieder:

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

Bürozeiten:
Montag bis Mittwoch
und Freitag von 8:30 - 12:00 Uhr
Donnerstag von 14:00 - 18:00 Uhr
Telefon: 07031 - 879544
www.mieterverein-sindelfingen.de
info@mieterverein-sindelfingen.de

Haus und Grund Böblingen e.V.
Rudolf-Diesel-Straße 8
71032 Böblingen

Bürozeiten:
Montag bis Mittwoch
und Freitag von 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag von 15:00 - 17:30 Uhr
Telefon: 07031 - 228322
www.hausundgrundboeblingen.de
info@hausundgrundboeblingen.de

Haus-, Wohnung- und Grundeigentümerversen
Sindelfingen und Umgebung e.V.
Böblinger Straße 1
71065 Sindelfingen

Bürozeiten:
Montag bis Donnerstag von 9:00 - 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag von 14:00 - 16:00 Uhr
Telefon: 07031 - 7936930
www.hg-sindelfingen.de
info@hg-sindelfingen.de

Den Mietspiegel mit kostenlosem Onlinerechner und weiteren Informationen finden Sie auch unter www.boeblingen.de/mietspiegel oder www.sindelfingen.de/mieten.

5. Impressum

Herausgeber:

Stadt Böblingen, Marktplatz 16, 71032 Böblingen, Tel.: 07031 - 669 2451 und
Stadt Sindelfingen, Rathausplatz 1, 71063 Sindelfingen, Tel.: 07031 - 94 475

Bildnachweise: Stadt Böblingen & Stadt Sindelfingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C25
93059 Regensburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Böblingen & Stadt Sindelfingen

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

