

Mietspiegel 2003 für Sindelfingen und Böblingen

vom 23. Mai 2003

Baujahr		Altbau bis 1948			1949 – 1959			1960 - 1969		1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	Neubau ab 2000	
		einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung					
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L	M	
Lage	Wohnfläche	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
einfache Lage	bis 60 qm	1	3,60 – 4,15	3,75 – 4,70	3,75 – 4,90	3,60 – 4,45	3,75 – 5,10	3,85 – 5,70	4,10 – 5,90	5,15 – 6,45	5,45 – 6,65	6,45 – 8,00	7,00 – 9,25	7,05 – 9,65
	61 – 90 qm	2	3,25 – 4,15	3,50 – 4,65	3,55 – 4,90	3,30 – 4,15	3,50 – 4,85	3,65 – 5,55	3,65 – 5,65	4,80 – 6,25	5,00 – 6,40	5,95 – 7,55	6,50 – 8,65	6,90 – 9,15
	über 90 qm	3	3,05 – 3,95	3,20 – 4,40	3,40 – 4,50	3,10 – 3,95	3,45 – 4,70	3,55 – 5,10	3,60 – 5,10	4,55 – 5,85	4,75 – 6,20	5,60 – 7,55	6,45 – 8,35	6,55 – 8,40
mittlere Lage	bis 60 qm	4	3,70 – 4,25	3,85 – 4,80	3,85 – 5,00	3,70 – 4,55	3,85 – 5,20	3,95 – 5,80	4,20 – 6,00	5,25 – 6,55	5,55 – 6,75	6,55 – 8,10	7,10 – 9,35	7,15 – 9,75
	61 – 90 qm	5	3,35 – 4,25	3,60 – 4,75	3,65 – 5,00	3,40 – 4,25	3,60 – 4,95	3,75 – 5,65	3,75 – 5,75	4,90 – 6,35	5,10 – 6,50	6,05 – 7,65	6,60 – 8,75	7,00 – 9,25
	über 90 qm	6	3,15 – 4,05	3,30 – 4,50	3,50 – 4,60	3,20 – 4,05	3,55 – 4,80	3,65 – 5,20	3,70 – 5,20	4,65 – 5,95	4,85 – 6,30	5,70 – 7,65	6,55 – 8,45	6,65 – 8,50
gute Lage	bis 60 qm	7	3,95 – 4,50	4,10 – 5,05	4,10 – 5,25	3,95 – 4,80	4,10 – 5,45	4,20 – 6,05	4,45 – 6,25	5,50 – 6,80	5,80 – 7,00	6,80 – 8,35	7,35 – 9,60	7,40 – 10,00
	61 – 90 qm	8	3,60 – 4,50	3,85 – 5,00	3,90 – 5,25	3,65 – 4,50	3,85 – 5,20	4,00 – 5,90	4,00 – 6,00	5,15 – 6,60	5,35 – 6,75	6,30 – 7,90	6,85 – 9,00	7,25 – 9,50
	über 90 qm	9	3,40 – 4,30	3,55 – 4,75	3,75 – 4,85	3,45 – 4,30	3,80 – 5,05	3,90 – 5,45	3,95 – 5,45	4,90 – 6,20	5,10 – 6,55	5,95 – 7,90	6,80 – 8,70	6,90 – 8,75

Die Erstellung des Mietspiegels 2003 für Sindelfingen und Böblingen erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter der Leitung der Wohnstätten Sindelfingen GmbH. Der Arbeitskreis setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Stadt Sindelfingen, Gebäudemanagement
- Stadt Böblingen, Amt für soziale Dienste
- Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e.V.
- Haus-, und Grundbesitzerverein Sindelfingen
- Haus & Grund Böblingen, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V.
- Wohnstätten Sindelfingen GmbH
- Böblinger Baugesellschaft mbH

Der Mietspiegel 2003 ist eine Übersicht über die in Sindelfingen und Böblingen gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er ist nicht anwendbar für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen), Appartements, Einfamilienhäuser, Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung und möbliert vermieteten Wohnraum.

Die Mietpreise werden kurz "ortsübliche Vergleichsmiete" genannt.

Die Mietpreisübersicht wurde von den Arbeitskreismitgliedern einvernehmlich erstellt.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

Nettomiete

Der Mietspiegel enthält Nettomieten, d.h. Entgelte für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung und Müllabfuhr, für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Schornsteinfeger, Aufzug und Gemeinschaftsantenne bzw. Satelliten oder Kabelanschluss, Strom für Gemeinschaftsanlagen, für Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, für Wasserversorgung und Entwässerung.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit bis zu drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen und sechs Baualtersklassen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe und nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung aus (z. B. Lage der Wohnung, Art des Gebäudes).

Wohnlage

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnquartiers von Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Wohnungen in Sindelfingen und Böblingen in mittlerer Wohnlage liegt.

Einfache Wohnlage:

Sie ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Mittlere Wohnlage:

Eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung sowie mittlerer Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung. Beispiele hierfür sind die Wohngebiete der Innenstädte von Sindelfingen und Böblingen, so weit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

Gute Wohnlage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Ausstattungsmerkmale

Maßgeblich für die Einordnung einer Wohnung im Mietspiegel ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Generell gilt der Mietspiegel nur für abgeschlossenen Wohnraum mit WC innerhalb der Wohnung.

Einfache Ausstattung:

Wohnungen ohne Bad und ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/Parkettfußboden sowie mit einfachverglasten Fenstern, Küche ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weiteres Kriterium: Schlechter Schnitt der Wohnung.

Mittlere Ausstattung:

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, gut nutzbarer Schnitt.

Gute Ausstattung:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußboden und/oder PVC/Linoleumbelag, Küche und Bad (Dusche) gekachelt, die Versorgungsleitungen unter Putz; Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

'Mit Bad (Dusche)' bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche.

Baualter

Die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert. Im Mietspiegel werden sieben unterschiedliche Baualtersklassen vorgegeben, in die die entsprechende Wohnung einzuordnen ist. Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand (d. h. mit mindestens einem Drittel des Aufwands für die Neuerstellung des Wohnraums) in bestehenden Gebäuden neu geschaffen bzw. an neuzeitliche Wohngewohnheiten angepasst wurden, sind der Baualtersklasse des Jahres der Bezugsfertigkeit bzw. der Wiederbezugsfertigkeit der Wohnung zuzuordnen.

Weitere Auskünfte zur Anwendung dieses Mietspiegels geben:

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
bei telefonischer Terminvereinbarung auch:
Montag bis Donnerstag von 7.00–19.00 Uhr
Freitag 7.00 – 13.00 Uhr

Tel.: (07031) 94 - 350

Stadt Böblingen
Amt für soziale Dienste
Abt. Wohnungswesen
Rathaus
71032 Böblingen

Sprechzeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag
von 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag von 16.00 - 18.00 Uhr und
Donnerstag von 15.00 - 16.30 Uhr

Tel.: 07031/669-278

Die Stadtverwaltungen können nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietrecht geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann von dieser Seite nicht übernommen werden. Die Interessenverbände werden für ihre Mitglieder tätig.

Für ihre Mitglieder:

Mieterverein Sindelfingen
für den Landkreis Böblingen e.V.
Untere Vorstadt 17
71063 Sindelfingen

Bürozeiten:
Dienstag bis Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag von 14.00 - 18.00 Uhr

Tel.: 07031/87 95 44

Haus- und Grundbesitzerverein Sindelfingen
Wurmbergstr. 5
71063 Sindelfingen

Bürozeiten:
Montag bis Freitag von 9.00 - 12.00 und
Montag bis Mittwoch von 14.00 –16.00 Uhr
und Donnerstag von 14.00 – 19.00 Uhr

Tel.: 07031/793693-0

Haus & Grund Böblingen
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein e.V.
Rudolf-Diesel-Str. 8
71032 Böblingen

Bürozeiten
Montag bis Mittwoch von 9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag von 15.00 - 17.30 Uhr

Tel.: 07031/22 83 22

Veröffentlicht am 23. Mai 2003