Anlage 2

Qualifizierter Mietspiegel 2019 für die Stadt Fellbach

– für nicht preisgebundenen Wohnraum –

Gültig ab: 01.08.2019

Stadt Fellbach

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort der Baubürgermeisterin zum Mietspiegel 2019 3

2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019 4

2.1. Funktion des Mietspiegels 4

2.2. Vergleichsmiete – Mieterhöhung 6

2.3. Nettomiete und Nebenkosten 7

3. Anwendung des Mietspiegels 8

3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße Baualter 8

3.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 10

3.3. Mietpreisspannen 13

3.4. Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis 14

3.4.1 Fragen der Kategorie „B1: Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung“ des Merkmalkatalogs 14

3.4.2 Fragen der Kategorie „B2: Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung“ des Merkmalkatalogs 14

3.4.3 Fragen der Kategorie „B3: Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen“ des Merkmalkatalogs 14

3.4.4 Fragen der Kategorie „B4: Wohnlage“ des Merkmalkatalogs 15

4. Anwendungsbeispiel 16

5. Berechnungsblatt für Ihre Wohnung 17

6. Informationen und Beratung 19

1. Vorwort der Baubürgermeisterin zum Mietspiegel 2019

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die steigende Attraktivität unserer Region und auch der Stadt Fellbach hat viele positive Aspekte – aber auch deutliche Auswirkungen im Immobilienbereich: Der örtliche Wohnungsmarkt erlebt seit vielen Jahren eine steigende Nachfrage. Aus vielen Regionen ziehen Menschen nach Fellbach. In den Jahren 2010 bis 2018 ist die Einwohnerzahl um rund 2.200 Personen, also gut fünf Prozent gestiegen. Dies hatte und hat große Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die Immobilien- und Mietpreise sind daher in den letzten Jahren in der gesamten Region um Stuttgart und damit auch im Rems-Murr-Kreis überproportional angewachsen. Diese anhaltende hohe Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum hat den Gemeinderat und die Stadtverwaltung zur Wohnbauoffensive 2020 veranlasst. Durch die Nachverdichtung will die Stadt die vielfältigen Interessen von Familien und Fachkräften angemessen abdecken und auf den demografischen Wandel reagieren.

Wohnraum soll auch in Zukunft in Fellbach verfügbar und bezahlbar bleiben. Für den Umgang mit dem knappen Gut Wohnraum ist aber ein Mietspiegel unerlässlich und hilfreich. Die vertrauenswürdige Übersicht zu den ortsüblichen Mieten gibt Mietern und Vermietern eine transparente Auskunft und ist außerdem eine gute Grundlage sowie Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Der hier vorliegende qualifizierte Mietspiegel ist in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kernen i. R., Winnenden und Leutenbach entstanden, wobei für jede Gemeinde separate Zahlen erhoben und veröffentlicht wurden. Dem Fellbacher Mietspiegel, in dem Sie gerade lesen, liegen daher ausschließlich Zahlen aus Fellbach zugrunde, die nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten über eine Mieterbefragungen erhoben und ausgewertet wurden. Die Daten basieren auf über 900 mietspiegelrelevanten Haushalten. Somit können wir auf eine breite Datengrundlage zurückgreifen.

Mein Dank für das erfolgreiche Zustandekommen des aktuellen Mietspiegels gilt daher dem Projektteam mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen und vor allem den zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, die bereit waren, an der Befragung teilzunehmen. Sie haben maßgeblich dazu beigetragen, den Mietspiegel auf eine verlässliche Grundlage zu stellen. Unterstützt wurde das Team dankenswerterweise auch von der FEWOG, der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF), der Baugenossenschaft Winnenden, den Gemeinden Kernen i. R., Winnenden und Leutenbach.

Mit dem Mietspiegel 2019, der von Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V., Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e. V., dem DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V. und von der Stadt Fellbach als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist, halten Sie ein verlässliches Instrument in der Hand, welches hilft, Konflikte zwischen den Mietparteien zu versachlichen oder ganz zu vermeiden. Der Mietwohnungsmarkt wird transparent und trägt damit zum Rechtsfrieden bei.

Der neue qualifizierte Mietspiegel ist ab dem 01.08.2019 gültig und ab sofort auf der Homepage der Stadt Fellbach veröffentlicht. Als besonderen Service können Sie erstmals einen für Sie kostenfreien Onlinerechner nutzen, der auf der Homepage hinterlegt ist. Damit lässt sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen. Diesen Onlinerechner wie auch den Mietspiegel finden Sie unter www.mietspiegel.fellbach.de.

Ihre Beatrice Soltys
Baubürgermeisterin

2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2019

Die Stadt Fellbach hat in Kooperation mit den Gemeinden Kernen im Remstal, Leutenbach und Winnenden sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf über 900 Datensätzen, die im Zeitraum November 2018 bis Januar 2019 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben den vier Gemeinden vertreten:

Vermietervertreter:

- Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V
- Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.

Mietervertreter:

- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.

Wohnungsunternehmen und Genossenschaften:

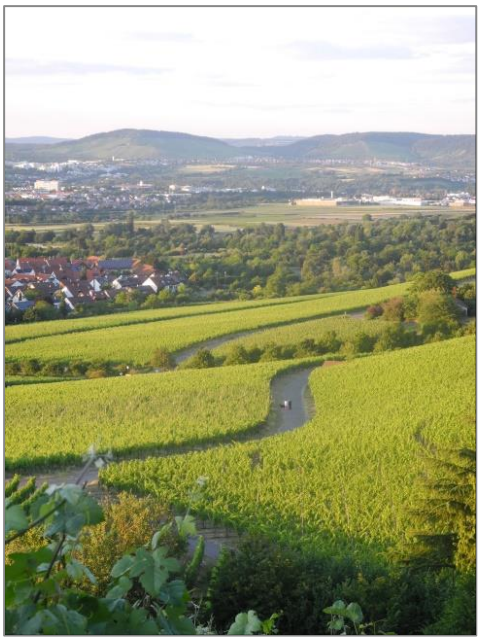
- FEWOG – Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH
- Baugenossenschaft Winnenden eG

Die repräsentative Datenerhebung wurde vom EMA-Institut organisiert. Mit der Konzeption der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war ebenfalls das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2019 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte, in Tabelle 1 und Tabelle 2 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Dieser qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Mieter- und Vermietervertretern am 22.05.2019 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 1. August 2019 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2021. Er ersetzt den Mietspiegel vom 1. Juni 2017.

2.1. 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 vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, 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) bzw. 10 % entsprechend der Regelung der Mietpreisbremse.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 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

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)
- Untermietverhältnisse
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist

2.2. Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach dem § 558 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 vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, und
- der Mietzins sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 15 % erhöht hat (Kappungsgrenze). Mit Verordnung der Landesregierung vom 09.06.2015 wurde Fellbach zum Gebiet im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB erklärt (GBl. vom 19.06.2015, S. 346). Diese Verordnung tritt am 30.06.2020 außer Kraft, danach beträgt die Kappungsgrenze wieder 20 %.

Mietpreisbremse

Mit Verordnung der Landesregierung vom 29.09.2015 wurde Fellbach in die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt aufgenommen.

§ 556d BGB

Die Miete bei einer Neuvermietung darf die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen.

§ 556e BGB

Liegt die zuletzt geschuldete Miete (Vormiete) höher als die nach § 556d zulässige Miete, darf die Miete in Höhe der Vormiete vereinbart werden. Modernisierungsumlagen, die der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführt hat, können aufgeschlagen werden.

§ 556f BGB

Ausgenommen von der Beschränkung des § 556d sind Erstbezüge bei Neubau (nach 01.10.2014) und nach umfassender Modernisierung.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmt, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig. Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. **Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften**.

2.3. Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 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 Betriebs-

kosten (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung). Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Anwendung des Mietspiegels

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

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

3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder.

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

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach Wohnfläche und 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: Nettomiete pro Quadratmeter nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Baujahr	bis 1945	1946 -1963	1964 -1975	1976 -1984	1985 -1994	1995 -2004	2005 -2012	2013 -2018
Wohnfläche*)	Euro/m²							
30 - < 35	9,30 €	9,21 €	9,43 €	9,73 €	10,19 €	10,61 €	11,24 €	11,38 €
35 - < 40	8,80 €	8,72 €	8,82 €	9,21 €	9,64 €	10,04 €	10,63 €	10,76 €
40 - < 45	8,43 €	8,35 €	8,54 €	8,82 €	9,24 €	9,62 €	10,18 €	10,31 €
45 - < 50	8,15 €	8,07 €	8,26 €	8,52 €	8,93 €	9,29 €	9,84 €	9,96 €
50 - < 55	7,93 €	7,85 €	8,04 €	8,29 €	8,69 €	9,04 €	9,58 €	9,70 €
55 - < 60	7,76 €	7,68 €	7,86 €	8,12 €	8,50 €	8,85 €	9,37 €	9,49 €
60 - < 70	7,57 €	7,50 €	7,67 €	7,92 €	8,29 €	8,64 €	9,14 €	9,26 €
70 - < 80	7,41 €	7,34 €	7,51 €	7,75 €	8,12 €	8,45 €	8,95 €	9,06 €
80 - < 90	7,32 €	7,25 €	7,42 €	7,66 €	8,03 €	8,36 €	8,85 €	8,96 €
90 - < 115	7,30 €	7,23 €	7,40 €	7,63 €	8,00 €	8,33 €	8,82 €	8,92 €
115 - 130	7,41 €	7,33 €	7,51 €	7,75 €	8,12 €	8,45 €	8,95 €	9,06 €

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung

3.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch das Baualter sowie 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 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 „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme 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

	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
keine Zentralbeheizung der Wohnung		3		
einfacher Bodenbelag, d. h. Teppichboden, Linoleum- oder einfacher PVC-Boden		1		
kein Bodenbelag (kein Belag oder Rohboden)		3		
kein Balkon oder keine Loggia oder keine (Dach)-Terrasse vorhanden		2		
einfache Sanitärausstattung, d. h. nur zwei der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, Belüftungsanlage, Ventilator, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken		3		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **regenerativer Energien**, z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets	7			
komplette Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit **mind. zwei Einbauelektrogeräten**, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	4			
hochwertige Sanitärausstattung, d. h. **mindestens sechs** oder mehr der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, Belüftungsanlage, Ventilator, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken	6			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	3			
barrierearme/barrierefreie Wohnung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen min. 80 cm breit, anlehnend an die DIN)	7			
hochwertiger Bodenbelag: Parkett-, Naturstein-, Fliesen- oder Vinyl-Design-Boden, Laminatboden	5			
Modernisierungsmaßnahmen				
Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt durchgeführt nach dem Jahr 2002. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1980!	14			
Wohnlagekriterien				
durchschnittliche Lage (in Tabelle 1 bereits berücksichtigt!): - Lärmpegel bei offenem Fenster ist durchschnittlich - Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) ist durchschnittlich	Die in der Tabelle 1angegebenen Werte gehen von einer durchschnittlichen Wohnlage aus. Bei der Beurteilung einer Wohnlage sollte zunächst nach dem häufigsten Fall ausgegangen werden. Anschließend sind die Lage aufwertenden oder abwertenden Faktoren zu berücksichtigen, die weitere Auswirkungen auf den Mietpreis haben. **Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.**			
nachteilige Lage				
Lärmpegel bei offenem Fenster ist hoch bis sehr hoch *)		1		
Grad sonstiger **Beeinträchtigungen** (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) ist hoch *)		1		
schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich) oder Wohnung rein nordseitig ausgerichtet *)		1		
vorteilhafte Lage				
Lärmpegel bei offenem Fenster ist sehr niedrig	1			
Grad sonstiger **Beeinträchtigungen** (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) sehr niedrig	1			
Lage und Richtung der Haupträume befinden sich in einem Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden / Einkaufszentrum) Apotheke o. Ä. im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
S-Bahnhof oder U-Bahn (Straßenbahn) im Umkreis von 1.000 m vorhanden	1			
		Punktsumme der Zuschläge		
		Punktsumme der Abschläge		

*) Lagemerkmal wird als nicht qualifiziert ausgewiesen (statistische Sicherheit nicht ausreichend)

3.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

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

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

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus 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-Nettomiete (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-Nettomiete (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.

3.3. 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 Fellbach im Schnitt auf ± 17 Prozent (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, so
wird dies in der Regel wie folgt vorgenommen und begründet.

1.) **Nicht in Tabelle 2 oder unter Abschnitt 3.4 „Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis“ aufgeführte Wohnwertmerkmale.** Hier kann ein Teil der Spanne, allerdings insgesamt maximal bis zur Hälfte der möglichen Spannenober-/untergrenze, also maximal ± 8,5 %, angesetzt werden.

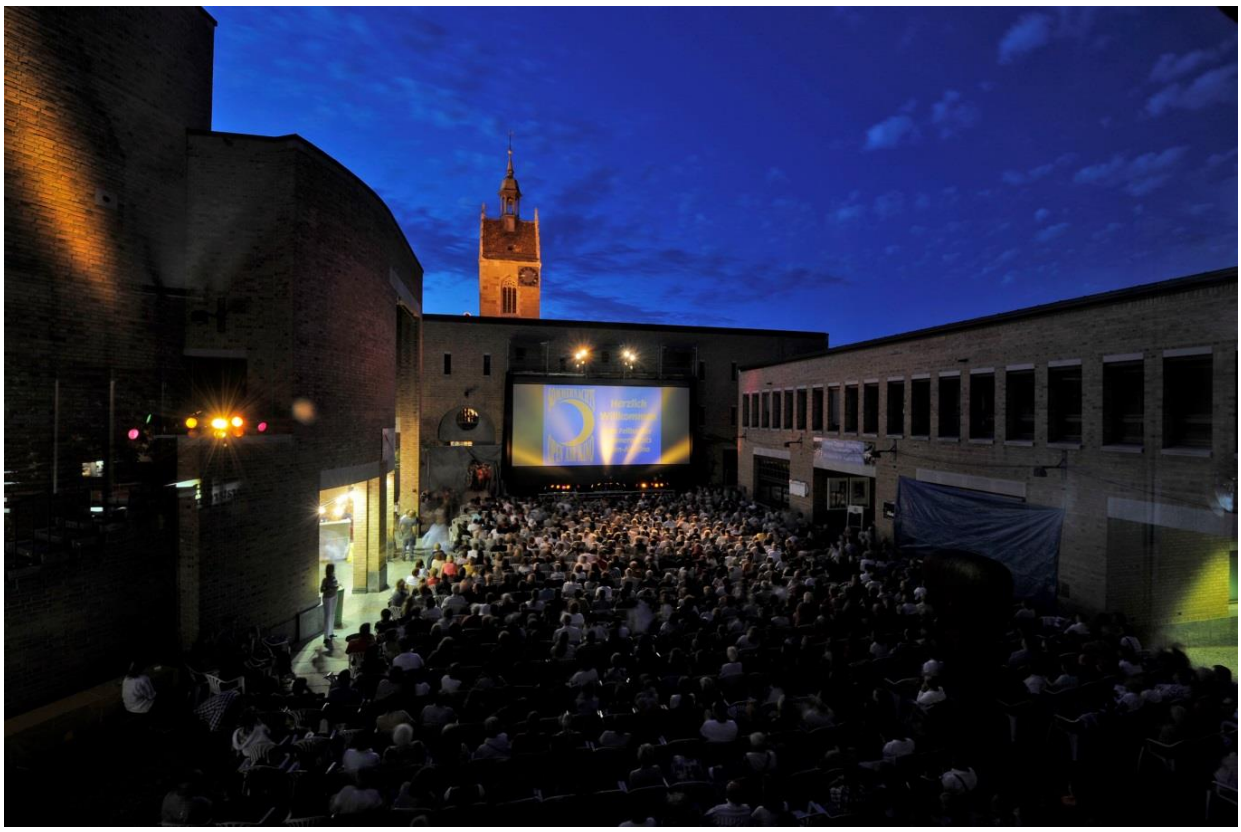
Beispiele für derartige Merkmale:

a.) Merkmale wie mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume) oder ein Zimmer ohne Heizungsversorgung können mit einem **Abschlag** von **insgesamt** 8,5 % bewertet werden.
b.) Merkmale wie eine Videoüberwachungsanlage, Modernisierung der Außenwand, Erneuerung der Fenster oder weitere Teilmodernisierungen können mit einem **Zuschlag** von **insgesamt** 8,5 % bewertet werden.

2.) **Starke Abweichung der Qualität vom Standard** bei einzelnen im Mietspiegel aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen. Hier kann dies ebenfalls im Spannbreitenbereich berücksichtigt werden, jedoch ebenfalls insgesamt maximal bis zur Hälfte der möglichen Spannenober-/untergrenze, also maximal ± 8,5 %.

Beispiele für derartige Merkmale:

a.) keine Heizung vorhanden, keine Gegensprechanlage vorhanden, keine Internetanschlussmöglichkeit usw. können **insgesamt** mit einem **Abschlag** von 8,5 % bewertet werden.
b.) Kriterien wie eine besondere Lage wie z. B. eine Höhenlage o. Ä., Penthouse-Wohnung usw. können **insgesamt** mit einem **Zuschlag** von 8,5 % bewertet werden.



3.4. Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis

Im Zuge der Datenerhebung zum Fellbacher Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen statistisch signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten.

3.4.1 Fragen der Kategorie „B1: Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung“ des Merkmalkatalogs

Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, Dachgeschoss-Wohnung, Einzimmer-Apartment, Maisonette.

3.4.2 Fragen der Kategorie „B2: Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung“ des Merkmalkatalogs

Die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag, 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster, Roll- oder Fensterläden an allen Fenstern (außer Badfenster), teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern, keine Roll-/Fensterläden vorhanden, mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume).

3.4.3 Fragen der Kategorie „B3: Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen“ des Merkmalkatalogs

Ausschließlich eigene Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien, Einzelgarage, Stellplatz in Tiefgarage, Carport oder reservierter Stellplatz im Freien, Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne), Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, Aufzug.

3.4.4 Fragen der Kategorie „B4: Wohnlage“ des Merkmalkatalogs

Große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100 m Entfernung, sehr hoher Durchgrünungsgrad im Umkreis von 100 m, kaum Grünflächen, aufgelockerte Bebauung, mittlerer Begrünungsgrad, offene Bebauung, hoher Begrünungsgrad (überwiegend Ein-/ Zweifamilien-, Reihenhäuser).

Diese Merkmale (3.4.1 – 3.4.4) sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Alle anderen abgefragten Merkmale, welche hier erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, wiesen eine zu geringe Häufigkeit auf. Hierdurch war eine wissenschaftliche Untersuchung nicht möglich.

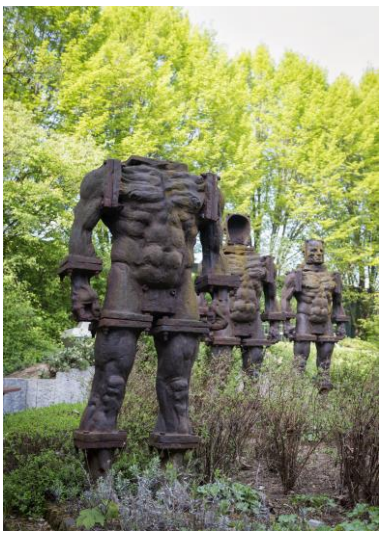
4. Anwendungsbeispiel

Tabelle 4: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
				Zuschlag | Abschlag
Tabelle 1	Wohnfläche:	84 m²	7,42 €/m²	
	:	1964		
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Teppichboden		1
		kein Balkon verhanden		2
	aufwertende Merkmale	komplette Einbauküche wird gestellt	4	
		Hochwertige Sanitärausstattung	6	
	Wohnlagekriterien	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	1	
	Punktesumme der Zu- bzw. Abschläge		**11**	**3**

Tabelle 5: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile		Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr					Ergebnis A: **7,42**
B	aus Tabelle 2:	Punktesumme Zuschläge: **11**	-	Punktesumme Abschläge: **3**	=		Ergebnis B: **+8**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- / Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A: **7,42**	X	Ergebnis B: **+8**	: 100 =		Ergebnis C: **0,59**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)	Ergebnis A: **7,42**	±	Ergebnis C: **0,59**	=		Ergebnis D: **8,01**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro/m²)	Ergebnis D: **8,01**	X	Wohnfläche: **84**	=		Ergebnis E: **672,84**



5. Berechnungsblatt für Ihre Wohnung

Tabelle 1: Nettomiete pro Quadratmeter nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Baujahr	bis 1945	1946 -1963	1964 -1975	1976 -1984	1985 -1994	1995 -2004	2005 -2012	2013 -2018
Wohnfläche*)	Euro/m²							
30 - < 35	9,30 €	9,21 €	9,43 €	9,73 €	10,19 €	10,61 €	11,24 €	11,38 €
35 - < 40	8,80 €	8,72 €	8,82 €	9,21 €	9,64 €	10,04 €	10,63 €	10,76 €
40 - < 45	8,43 €	8,35 €	8,54 €	8,82 €	9,24 €	9,62 €	10,18 €	10,31 €
45 - < 50	8,15 €	8,07 €	8,26 €	8,52 €	8,93 €	9,29 €	9,84 €	9,96 €
50 - < 55	7,93 €	7,85 €	8,04 €	8,29 €	8,69 €	9,04 €	9,58 €	9,70 €
55 - < 60	7,76 €	7,68 €	7,86 €	8,12 €	8,50 €	8,85 €	9,37 €	9,49 €
60 - < 70	7,57 €	7,50 €	7,67 €	7,92 €	8,29 €	8,64 €	9,14 €	9,26 €
70 - < 80	7,41 €	7,34 €	7,51 €	7,75 €	8,12 €	8,45 €	8,95 €	9,06 €
80 - < 90	7,32 €	7,25 €	7,42 €	7,66 €	8,03 €	8,36 €	8,85 €	8,96 €
90 - < 115	7,30 €	7,23 €	7,40 €	7,63 €	8,00 €	8,33 €	8,82 €	8,92 €
115 - 130	7,41 €	7,33 €	7,51 €	7,75 €	8,12 €	8,45 €	8,95 €	9,06 €

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
keine Zentralbeheizung der Wohnung		3		
einfacher Bodenbelag, d. h. Teppichboden, Linoleum- oder einfacher PVC-Boden		1		
kein Bodenbelag (kein Belag oder Rohboden)		3		
kein Balkon oder keine Loggia oder keine (Dach)-Terrasse vorhanden		2		
einfache Sanitärausstattung, d. h. nur zwei der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, Belüftungsanlage, Ventilator, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken		3		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **regenerativer Energien**, z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets	7			
komplette Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit **mind. zwei Einbauelektrogeräten**, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	4			
hochwertige Sanitärausstattung, d. h. **mindestens sechs** oder mehr der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad, separater WC-Raum vorhanden, Fliesen im Nassbereich, Belüftungsanlage, Ventilator, Fußboden durchgehend gefliest, zweites Waschbecken	6			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	3			
barrierearme/barrierefreie Wohnung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen min. 80 cm breit, anlehnend an die DIN)	7			
hochwertiger Bodenbelag: Parkett-, Naturstein-, Fliesen- oder Vinyl-Design-Boden, Laminatboden	5			
Modernisierungsmaßnahmen				
Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt durchgeführt nach dem Jahr 2002. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1980!	14			
Wohnlagekriterien				
durchschnittliche Lage (in Tabelle 1 bereits berücksichtigt!): - Lärmpegel bei offenem Fenster ist durchschnittlich - Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) ist durchschnittlich	Die in der Tabelle 1angegebenen Werte gehen von einer durchschnittlichen Wohnlage aus. Bei der Beurteilung einer Wohnlage sollte zunächst nach dem häufigsten Fall ausgegangen werden. Anschließend sind die Lage aufwertenden oder abwertenden Faktoren zu berücksichtigen, die weitere Auswirkungen auf den Mietpreis haben. **Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.**			
nachteilige Lage				
Lärmpegel bei offenem Fenster ist hoch bis sehr hoch *)		1		
Grad sonstiger **Beeinträchtigungen** (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) ist hoch *)		1		
schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich) oder Wohnung rein nordseitig ausgerichtet *)		1		
vorteilhafte Lage				
Lärmpegel bei offenem Fenster ist sehr niedrig	1			
Grad sonstiger **Beeinträchtigungen** (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe usw.) sehr niedrig	1			
Lage und Richtung der Haupträume befinden sich in einem Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (mind. 5 Läden / Einkaufszentrum) Apotheke o. Ä. im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) im Umkreis von 300 m vorhanden	1			
S-Bahnhof oder U-Bahn (Straßenbahn) im Umkreis von 1.000 m vorhanden	1			
		Punktsumme der Zuschläge		
		Punktsumme der Abschläge		

*) Lagemerkmal wird als nicht qualifziert ausgewiesen (statistische Sicherheit nicht ausreichend)

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

6. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Stadtverwaltung Fellbach**, Amt für Hochbau und Gebäudemanagement, Marktplatz 1, in Fellbach, ☎ 07 11 / 58 51-290, 🖷 07 11 / 58 51-80 290, ✉ hochbauamt@fellbach.de
  Sprechzeiten: Mo. - Mi- 8:00 - 14:00 Uhr, Do. 8:00 - 18:30 Uhr, Fr. 8:00 - 12:00 Uhr.
  Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Fellbach nicht gewährt werden.

- **Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: www.mietspiegel.fellbach.de.**

Für Mitglieder:

- **Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V.**, Blumenstraße 20, 70736 Fellbach
  Beratung: Mo. 16:00 - 18:30 Uhr, Do. 16:00 - 18:30 Uhr
  ☎ 07 11 / 51 20 80, ✉ kontakt@hausundgrundfellbach.de

- **DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.,** Fronackerstr. 12, 71332 Waiblingen.
  Beratung in Waiblingen: Mo. 14:30 - 18:00 Uhr, Di. 14:00 - 18:00 Uhr und Do. 9:00 - 12:00 Uhr; Telefonberatung Mi. 14:00 - 16:00 Uhr, ☎ 0 71 51 / 15 758 und 🖷 0 71 51 / 90 54 44

- **Beratung in Fellbach**: Gerhart-Hauptmann-Str. 17: Mo. 16.00 - 18.00 Uhr, ☎ 07 11 / 57 99 44, 🖷 07 11 / 57 81 320 , ✉ info@dmb-mieterverein-waiblingen.de

REMSTAL GARTENSCHAU 2019

10.5.–20.10.2019

UNENDLICH ERLEBEN.
80 KM. 164 TAGE.

Impressum

Herausgeber:
Stadt Fellbach
Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
Marktplatz 1
70734 Fellbach

Mietspiegelerstellung 2019:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels waren in einem Arbeitskreis beteiligt:

- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e. V.
- FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
- WDF Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Baugenossenschaft Winnenden eG
- Stadt Fellbach, Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Haus & Grund®
Fellbach und Umgebung e.V.

DMB
Deutscher Mieterbund
Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.

Bildnachweise:

Pressereferat: Deckblatt
Peter D. Hartung: Seite 3, 5, 6, 7 oben, 8, 9, 12, 13 unten, 14, 15, 16, 17,19
Sabine Laartz: Seite 4, 13 oben
Frank Knopp: Seite 7
Remstal Gartenschau: Seite 17

Das Tabellenlayout des Mietspiegels wurde freundlicherweise von der Stadt Ludwigsburg zur Verfügung gestellt.

Copyright beim Herausgeber:
© 2019 Stadt Fellbach
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.