

# Qualifizierter Mietspiegel 2023 für die Stadt Fellbach - für nicht preisgebundenen Wohnraum -

Gültig ab: 01.11.2023



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorwort der Baubürgermeisterin zum Mietspiegel 2023 .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2023 .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Funktion des Mietspiegels .....	4
2.2.	Vergleichsmiete – Mieterhöhung .....	5
2.3.	Nettomiete und Nebenkosten .....	6
<b>3.</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter .....	7
3.2.	Ermittlung von Zu-/Abschlägen je Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage .....	7
3.2.1.	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	11
3.3.	Mietpreisspannen .....	12
3.4.	Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis .....	13
3.4.1.	Fragen der Kategorie „B1: Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung“ des Merkmalkatalogs .....	13
3.4.2.	Fragen der Kategorie „B2: Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung“ des Merkmalkatalogs.....	13
3.4.3.	Lagemerkmale untersucht anhand von georeferenziertem Datenmaterial .....	13
<b>4.</b>	<b>Anwendungsbeispiel .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Informationen und Beratung .....</b>	<b>15</b>



# 1. Vorwort der Baubürgermeisterin zum Mietspiegel 2023

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

als Kommune tragen wir Verantwortung für das Wohlergehen unserer Bürger\*innen. Zum lebenswerten Umfeld einer Stadt gehört daher vor allem, dass sich die Menschen das Leben leisten können. Wir alle haben in den letzten 2 Jahren besonders erlebt, dass sich viele wirtschaftliche Rahmenbedingungen geändert haben. Auch für Fellbach bedeutet das, dass sich die abgefragten Mieten für Wohnungen um etwa 3% gegenüber den Durchschnittsmieten des bisherigen Mietspiegels erhöht haben.



Um die Höhe der zu bezahlenden Mietpreise in Fellbach besser einordnen und gleichzeitig eine ortsübliche Vergleichsmiete definieren zu können, dient ein qualifizierter Mietspiegel als zuverlässige Basis und Instrument. An diesen werden daher entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der jeweiligen Kommune selbst und von den Interessensvertretenden der Mieter\*innen und Vermieter\*innen gleichermaßen anerkannt werden.

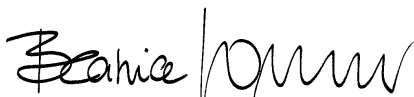
Sinn und Zweck eines solchen gemeinsamen Mietspiegels ist es somit, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mieter\*innen als auch Vermieter\*innen eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen vorgenommen.

Der hier vorliegende qualifizierte Mietspiegel ist in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kerzen 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 990 mietspiegelrelevanten Haushalten. Somit können wir auf eine breite Datengrundlage zurückgreifen.

Der neue qualifizierte Mietspiegel ist ab dem 01.11.2023 für die nächsten 2 Jahre gültig und ab sofort auf der Homepage der Stadt Fellbach veröffentlicht. Als besonderen Service können Sie 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](http://www.mietspiegel.fellbach.de).

Ich wünsche allen Mieter\*innen und Vermieter\*innen gleichermaßen, dass dieser Mietspiegel zu einem guten und konfliktfreien Miteinander beiträgt und bedanke mich sehr herzlich bei allen, die an der Entstehung des Mietspiegels und an dem Kooperationsprojekt mitgewirkt haben.



Ihre Beatrix Soltys  
Baubürgermeisterin

## 2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2023

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 einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf über 990 Datensätzen, die im Zeitraum Mai 2023 bis Juni 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten 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
- Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

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 2023 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 26.09.2023 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 01.11.2023 in Kraft und gilt bis zum 31.10.2025. Er ersetzt den Mietspiegel vom 01.08.2021.

### 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 (§558 Absatz 2 Satz 1 BGB) setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs 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).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.

- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss).
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).
- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis).

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

- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!).
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt (keine eigene Wohnungstüre).

## 2.2. Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach § 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 sechs 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 nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 01.07.2020 – 30.06.2025).

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss nach § 558a BGB 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 nach § 558b BGB 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/m<sup>2</sup>). 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 Betriebskosten (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 5).



### 3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und 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/m<sup>2</sup> und dem Baujahr 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 5.

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

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2023
25 - < 30	12,50	11,96	11,79	12,12	12,59	13,20	13,98	14,83	15,42	15,76	16,23
30 - < 40	10,99	10,52	10,36	10,66	11,06	11,60	12,29	13,04	13,55	13,85	14,27
40 - < 45	10,11	9,68	9,53	9,80	10,18	10,68	11,31	11,99	12,47	12,74	13,13
45 - < 50	9,73	9,31	9,17	9,43	9,79	10,27	10,88	11,53	11,99	12,25	12,63
50 - < 55	9,44	9,03	8,90	9,15	9,50	9,97	10,56	11,20	11,64	11,90	12,26
55 - < 60	9,23	8,83	8,70	8,95	9,29	9,74	10,32	10,94	11,38	11,63	11,98
60 - < 70	9,00	8,62	8,49	8,73	9,06	9,51	10,07	10,68	11,10	11,35	11,69
70 - < 80	8,82	8,44	8,32	8,55	8,88	9,31	9,87	10,46	10,88	11,12	11,45
80 - < 90	8,72	8,34	8,22	8,45	8,78	9,20	9,75	10,34	10,75	10,99	11,32
90 - < 115	8,62	8,25	8,13	8,36	8,68	9,10	9,64	10,23	10,63	10,87	11,19
115 - < 130	8,54	8,18	8,05	8,28	8,60	9,02	9,55	10,13	10,53	10,77	11,09
130 - 150	8,45	8,08	7,96	8,19	8,51	8,92	9,45	10,02	10,42	10,65	10,97

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

Neben Wohnfläche beeinflussen auch **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.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietspreisbeeinflussend 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 grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabellen 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

<b>Merkmal</b>	<b>Zuschlag %</b>	<b>Abschlag %</b>	<b>Übertrag Zuschlag %</b>	<b>Übertrag Abschlag %</b>
<b>Hinweis:</b> Alle Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
<b>Modernisierung</b>				
<b>Hinweis:</b> Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten				
<b>Vollsanierung, durchgeführt seit 2010</b>				
Vollsanierung des <b>Gebäudes oder der Wohnung</b> mit Baujahr vor 1990	6			
Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt				
Hinweis: Für die Vollsanierung des Gebäudes und der Wohnung kann der Zuschlag zweimal vergeben werden. Insgesamt können 12% Zuschlag erreicht werden				
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010</b>				
Definition einer Teilmodernisierung: neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt				
Teilmodernisierung Stufe 1 Punktsumme aus Tabelle 3 zwischen 1 und 4	2			
Teilmodernisierung Stufe 2 Punktsumme aus Tabelle 3 zwischen 5 und 8	4			
Teilmodernisierung Stufe 3 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 9 oder mehr	6			
<b>fehlende Modernisierungen seit 2010</b>				
Keinerlei Modernisierung an <b>Gebäude oder der Wohnung</b> mit Baujahr zwischen <b>1960</b> und <b>1980</b> durchgeführt		5		
Keinerlei Modernisierung an <b>Gebäude oder der Wohnung</b> mit Baujahr vor <b>1960</b> durchgeführt		6		
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
<b>Hinweis:</b> Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	2			
Fahrradraum vorhanden	2			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht allein im Badezimmer)	2			



Aufzug vorhanden in Gebäuden mit weniger als fünf Geschossen	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche <sup>1</sup> )	2			
Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich	2			
kein Balkon oder keine Terrasse vorhanden		2		
Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)		2		
dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Etagen-/Wohnungsheizung oder Einzelöfen		2		
Hochwertig bzw. neuer Bodenbelag: Parkett, Diele, Laminat, Designvinyl, Naturstein, Fliesen, Kacheln nicht älter als 10 Jahre	5			
Standardfußbodenbelag mit durchschnittlichem Alter: Parkett, Diele, Laminat, PVC, Designvinyl, Linoleum, Teppich, d. h. zwischen 10 und 20 Jahre	0			
alter Bodenbelag: Laminat, PVC, Designvinyl, Linoleum, Teppich älter als 20 Jahre		6		
Einbauküche  Definition Standard: Es müssen mindestens 4 der in Tabelle 4 genannten Ausstattungskriterien vorliegen; das Alter der Küche darf nicht älter als 20 Jahre sein	5			
<b>Sanitärausstattung</b>				
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	2			
separate Dusche (d. h. Badewanne ist nicht gleich die Dusche)	1			
Fenster im Bad oder Belüftung(sanlage), Ventilator	1			
bodengleiche Dusche	2			
<b>Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)</b>				
Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (online oder einzusehen bei der Rathausinfo)				
Distanz zum nächsten Spielplatz <= 100m	1			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle <= 200m	1			
hohe Bebauungsdichte <sup>2</sup>	1			
Distanz zum nächsten Supermarkt <= 650m	1			
Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum <= 500m (Marktplatz 1, 70734 Fellbach, 9.2760, 48.8081)	1			
Summe Zuschläge:				
Summe Abschläge:				

<sup>1</sup> max. 2,5 cm

<sup>2</sup> Definition: mehr als 35 Prozent der „näheren“ Umgebung ist bebaut. Nähere Umgebung bedeutet hierbei umliegendes H3-Hexagon der Größe 15.000 Quadratmeter.

Tabelle 3: Modernisierungsmaßnahmen

<b>Merkmale der Wohnungsmodernisierung</b>	<b>Punktwert</b>
Elektroinstallation erneuert	1
Balkon modernisiert	1
Wohnungsböden ganz erneuert	1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1
barrierearme Modernisierung der Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	1
Eingangstür modernisiert	1
<b>Merkmale der Gebäudemodernisierung</b>	<b>Punktwert</b>
Elektroinstallation erneuert	1
Erneuerung des Wärmeerzeugers	1
Aufzug erneuert	1
Aufzug nachgerüstet	1
Dämmung Dach/oberste Decke	1
Dämmung aller Außenwände	1
Dämmung Kellerdecke	1
Treppenhaus modernisiert	1

Tabelle 4: Merkmale der Küchenausstattung

<b>Merkmale der Küchenausstattung</b>
Herd
Küchenschränke
Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach)
Backofen
Dunstabzug
Spülmaschine
separater Gefrierschrank

### 3.2.1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 5:

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 5 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 5: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

**Zeile A:** Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 5.

**Zeile B:** Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 5. 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Unter [www.mietspiegel.fellbach.de](http://www.mietspiegel.fellbach.de) finden Sie einen Online-Rechner zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### 3.3. Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 5 (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  $\pm 19$  Prozent (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5 (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  $\pm 9,5$  %, 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** 9,5 % bewertet werden.
- b.) Merkmale wie eine Videoüberwachungsanlage, Modernisierung der Außenwand, Erneuerung der Fenster oder weitere Teilmodernisierungen können mit einem **Zuschlag** von **insgesamt** 9,5 % 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  $\pm 9,5$  %.

**Beispiele** für derartige Merkmale:

- a.) keine Heizung vorhanden, keine Gegensprechanlage vorhanden, keine Internetanschlussmöglichkeit usw. können **insgesamt** mit einem **Abschlag** von 9,5 % bewertet werden.
- b.) Kriterien wie eine besondere Lage wie z. B. eine Höhenlage o. ä., Penthaus Wohnung usw. können **insgesamt** mit einem **Zuschlag** von 9,5 % 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, Dachgeschoss-Wohnung, Einzimmer-Apartment.

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

Betriebsmittel der vom Vermieter gestellten Heizung: Nah-/Fernwärme, Die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag, Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz, mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung, (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden, weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden, barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche<sup>3</sup>), Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, Wäschetrockenraum und/oder Waschküche, Kochnische/Pantryküche, Badewanne, zweites Waschbecken im Badezimmer, WC im Badezimmer.

#### **3.4.3. Lagemerkmale untersucht anhand von georeferenziertem Datenmaterial**

Unmittelbare Nähe zu kommerzieller Flächen oder Gebäudenutzung (maximal 100m Luftlinie), Unmittelbare Nähe zu Gewerbe-/Industriegebiet (überwiegend Werkstätten, Fabriken oder Lagerhallen, maximal 100m Luftlinie), Unmittelbare Nähe zu öffentlichen Grünanlagen (maximal 100m Luftlinie, nicht gemeint sind Spielplätze), Distanz zur nächsten Schule in Metern, Distanz zum nächsten Kindertagesstätte in Metern, Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern, Straßen- und Schienenlärm in Dezibel tags- und nachtsüber.

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

---

<sup>3</sup> max. 2,5 cm

## 4. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert.

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	8,45 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung der Wohnung 2018	6	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Dielenholzboden (nicht älter als 10 Jahre)	5	
		Dezentrale Heizungsversorgung		2
		kein Balkon vorhanden		2
	Sanitärausstattung	separate Dusche	1	
Lage	Distanz zum nächsten Spielplatz ≤ 100m	1		
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>13</b>	<b>4</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
						<b>8,45</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>13</b>	–	<b>4</b>	=	<b>+9</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		<b>8,45</b>	x	<b>+9</b>	: <b>100</b> =	<b>+0,76</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>8,45</b>	±	<b>+0,76</b>	=	<b>9,21</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>9,21</b>	x	<b>84</b>	=	<b>773,64</b>

## 5. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Stadtverwaltung Fellbach**  
Amt für Hochbau und Gebäudemanagement  
Marktplatz 1, 70734 Fellbach,  
Mail: gebaedemanagement@fellbach.de  
Sprechzeiten: Mo. – Mi. 8:00 - 13:00 Uhr, Do. 13:00 - 18:00 Uhr, Fr. 8:00 - 13:00 Uhr.

**Eine Rechtsberatung kann von der Stadt Fellbach nicht gewährt werden.**

- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: [www.mietspiegel.fellbach.de](http://www.mietspiegel.fellbach.de)

Für Mitglieder:

- **Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V.**,  
Blumenstraße 20, 70736 Fellbach  
Beratung: Mo + Do. 16:00 - 18:30 Uhr, Tel.: 07 11 / 51 20 80,  
Mail: 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, Telefon: 0 71 51 / 15 758 Mail: info@dmb-mieter-  
verein-waiblingen.de



Beratung in **Fellbach**, Gerhart-Hauptmann-Str. 17,  
Mo. 16.00 - 18.30 Uhr, Telefon: 07 11 / 57 99 44,



**Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels 2023 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

**Bildnachweise:** alle Bilder Peter D. Hartung

**Impressum:**

**Herausgeber:**

 **Fellbach**

**Stadt Fellbach**

**Amt für Hochbau und Gebäudemanagement**

Marktplatz 1

70734 Fellbach

[www.fellbach.de](http://www.fellbach.de)

**Mietspiegelerstellung 2023:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2023 Stadt Fellbach

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

