



qualifizierter Mietspiegel 2025 für Fellbach (Kernen, Winnenden und Leutenbach)

17.11.2025

Bildquelle: <https://benjaminjalden.com/portfolio/kulturamt-fellbach/>

qualifizierter Mietspiegel lt. BGB § 558d

- anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen **und** Landesrecht zuständigen Behörde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen nach § 558c Absatz 5 wird **vermutet**, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde (MsRG, MSV).
- Landesrecht zuständige Behörde **und** Interessenvertreter der Vermieter **und** der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt
→ so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Mietspiegelreformgesetz für qMS

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte ≥ 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Proband*innen (mit Bußgeld bis zu 5.000 €)
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Lageverortung objektiv und exakt zu verorten
- ...

Link MsRG:

https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGB&jumpTo=bgbl121s3515.pdf#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s3515.pdf%27%5D_1690473901239

Link MSV:

https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGB&jumpTo=bgbl121s4779.pdf#/text/bgbl121s4779.pdf?_ts=1762863743092

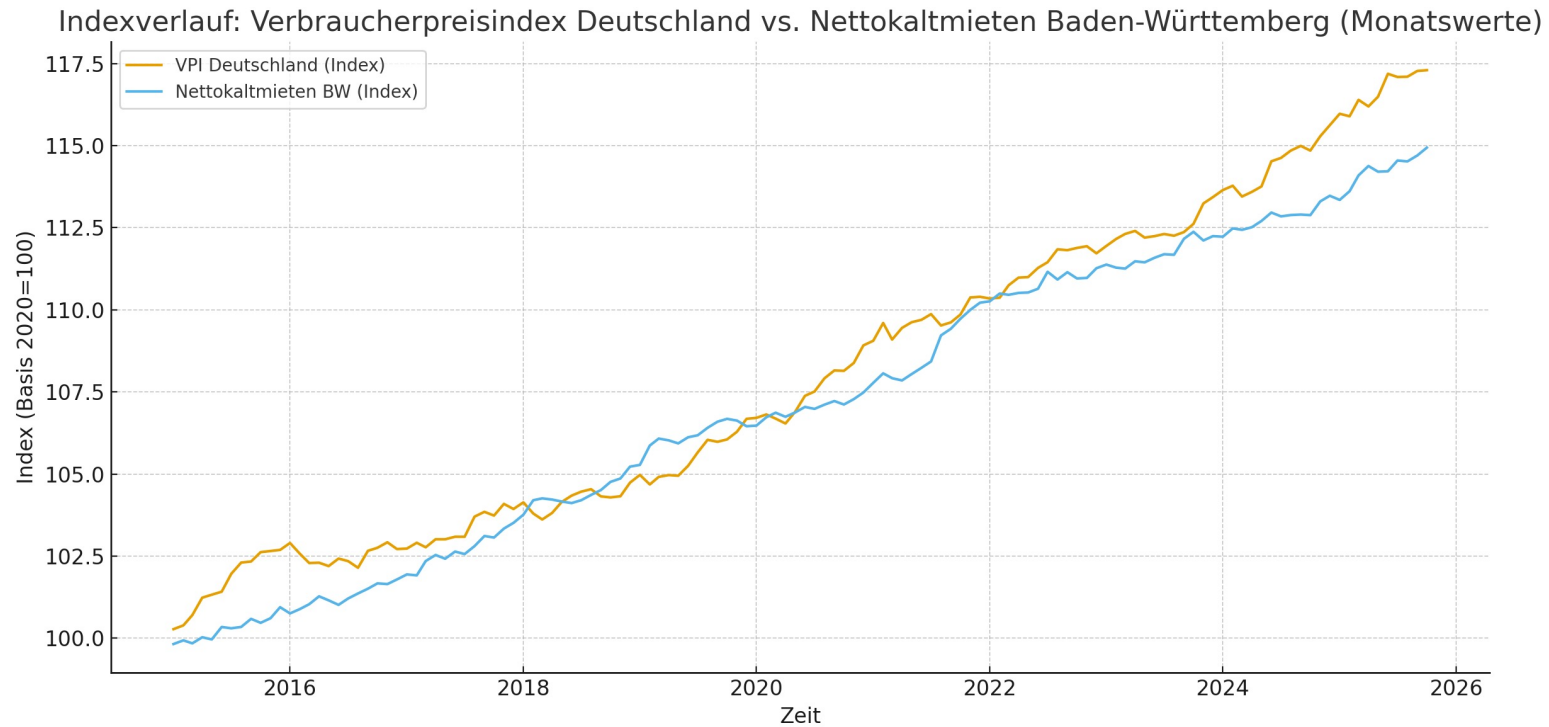
ortsübliche Vergleichsmiete

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (§ 558 Abs. 2 BGB)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

Anpassung lt. BGB § 558d

- Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung **anzupassen**.
- Dabei kann eine **Stichprobe** oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Preisindexes** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.
- Nach **vier Jahren** ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der **Stichtag, zu dem die Daten** für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Verlauf der Indexwerte



Anpassung lt. BGB § 558d

- In Fellbach und Co. hat man sich für die Fortschreibung per Index entschieden
- Die Fortschreibung wurde durch Interessensvertreter anerkannt, damit bleibt der Mietspiegel weiterhin ein qualifizierter Mietspiegel für weitere zwei Jahre
- genaues Prozedere und Zahlen finden sich auf der Homepage der Stadt Fellbach (Mietspiegeldokument, Dokumentation zu Anpassung)
- Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete online: <https://online-mietspiegel.de/fellbach/>

Fortschreibung der Mietspiegel per Index

- Fortschreibung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete (oVm)**“ (§ BGB 558 Abs. 2) auf Basis der Mietspiegel-Neuerstellung im Jahre 2023
- Fortschreibung oVm nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr
- Alle anderen Merkmale bleiben unverändert. Es ist gemäß Mietspiegelverordnung (MSV) keine Strukturänderung zugelassen

Anpassung des Fellbacher Mietspiegels

- Maßgeblicher Index für die Fortschreibung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (§ BGB 558d):
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/inhalt.html>
- Steigerung VPI aktuell Mai 23 bis Mai 25: 4,55 %
 - Vergleich zu Index der Nettokaltmieten BW Mai 23 bis Mai 25: 4,74 %

Anpassung des Fellbacher Mietspiegels

	Baujahr										
Wohnfläche	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2025
25 - < 30	13,07	12,50	12,33	12,67	13,16	13,80	14,62	15,50	16,12	16,48	16,97
30 - < 40	11,49	11,00	10,83	11,15	11,56	12,13	12,85	13,63	14,17	14,48	14,92
40 - < 45	10,57	10,12	9,96	10,25	10,64	11,17	11,82	12,54	13,04	13,32	13,73
45 - < 50	10,17	9,73	9,59	9,86	10,24	10,74	11,38	12,05	12,54	12,81	13,20
50 - < 55	9,87	9,44	9,30	9,57	9,93	10,42	11,04	11,71	12,17	12,44	12,82
55 - < 60	9,65	9,23	9,10	9,36	9,71	10,18	10,79	11,44	11,90	12,16	12,53
60 - < 70	9,41	9,01	8,88	9,13	9,47	9,94	10,53	11,17	11,61	11,87	12,22
70 - < 80	9,22	8,82	8,70	8,94	9,28	9,73	10,32	10,94	11,38	11,63	11,97
80 - < 90	9,12	8,72	8,59	8,83	9,18	9,62	10,19	10,81	11,24	11,49	11,84
90 - < 115	9,01	8,63	8,50	8,74	9,07	9,51	10,08	10,70	11,11	11,36	11,70
115 - < 130	8,93	8,55	8,42	8,66	8,99	9,43	9,98	10,59	11,01	11,26	11,59
130 - 150	8,83	8,45	8,32	8,56	8,90	9,33	9,88	10,48	10,89	11,13	11,47