



Qualifizierter Mietspiegel 2023 für die Stadt Winnenden

Gültig vom 1. November 2023 bis 31. Oktober 2025



winnenden



Inhaltsverzeichnis

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



1. Vorwort des Oberbürgermeisters zum Mietspiegel 2023

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

vier Jahre nach dem ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Winnenden steht 2023 die gesetzlich vorgeschriebene Neuerstellung für den qualifizierten Mietspiegel an. Erstmals erstellt wurde ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Winnenden 2019. Im Jahr 2021 wurde er nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland der Marktentwicklung angepasst.



Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für die Stadt Winnenden liefert aktuelle Informationen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Winnenden. Er ist der Maßstab ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist und ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze beim Mietvertragsabschluss eingehalten wird. Winnenden ist nach der aktuellen Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt in einer Zeit, die Vermietende und Mietende angesichts hoher Mietpreise, gestiegener Nebenkosten, Inflation, gestiegener Kosten für Neubauten, Instandhaltung und Sanierung vor große Herausforderungen stellt. Umso wichtiger wird ein qualifizierter Mietspiegel für die Bereitstellung von verlässlichen Daten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die dann der Einordnung der eigenen Miethöhe dienen. Erstmals fließen zu jeder Adresse in Winnenden objektive Geoinformationsdaten bei der Berechnung der Miethöhe mit ein. Ein Straßenverzeichnis von Winnenden wird ebenfalls angeboten.

Für die Erstellung dieses qualifizierten Mietspiegels sind wir wieder die Kooperation mit der Stadt Fellbach sowie den Gemeinden Leutenbach und Kernen i. R. eingegangen. Beauftragt für die Neuerstellung wurde das EMA Institut für empirische Marktanalysen, wie schon für den qualifizierten Mietspiegel zuvor. Begleitet wird die Neuerstellung von einem Arbeitskreis bestehend aus dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V., dem Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V., dem DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V., der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, der WDF Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH, der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Baugenossenschaft Winnenden eG. Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis anerkannt.



Mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel haben sie damit ein fundiertes und praktikables Instrument in der Hand. Ich wünsche beiden Mietvertragsparteien, dass der qualifizierte Mietspiegel 2023 Ihnen zur Unterstützung und als hilfreiche Orientierung in Ihrem Mietverhältnis dient.

Den Mietspiegel finden Sie auf der Homepage der Stadt Winnenden (www.winnenden.de/mietspiegel). Mit dem zur Verfügung gestellten Online-Programm kann mit den Angaben zur Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

Abschließend möchte ich noch allen danken, die sich an der Erstellung dieses Mietspiegels beteiligt haben.



Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister



2. Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel 2023

Die Stadt Winnenden hat in Kooperation mit der Stadt Fellbach und den Gemeinden Kernen im Remstal und Leutenbach sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Mietenden und Vermietenden 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 Fachkundigen für den Wohnungsmarkt mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben den vier Gemeinden vertreten:

Vermietendenvertretung:

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

Mietendenvertretung:

- 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 der Mietenden- und Vermietendenvertretung 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 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 Mietvertragsparteien. 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 25 m² und 150 m². 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. Studierenden-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, „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 Mietverhältnis, 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 Wohnungstür)

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 sechs Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind und

- der Mietzins sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 15 % erhöht hat (Kappungsgrenze). Mit Verordnung der Landesregierung vom 16. Juni 2020 wurde Winnenden zum Gebiet im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB erklärt (GBl. vom 25. Juni 2020, S. 408). Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft, danach beträgt die Kappungsgrenze wieder 20 %.

Mietpreisbremse

Mit Verordnung der Landesregierung vom 6. Oktober 2020 wurde Winnenden erneut in die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt aufgenommen. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft.

§ 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 BGB zulässige Miete, darf die Miete in Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Modernisierungsumlagen, die Vermietende innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführt haben, können aufgeschlagen werden.

§ 556f BGB

Ausgenommen von der Beschränkung des § 556d sind Erstbezüge bei Neubau (nach 01. Oktober 2014) und nach umfassender Modernisierung.

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

Vermietende müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mietenden 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 haben Vermietende im Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart gestützt wird. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es,



wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Mietende haben zur Prüfung, ob sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmen Mietende der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so können Vermietende innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die Vermietende eine Mieterhöhung durchsetzen wollen, ist nicht zulässig.

Haben Mietende 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, der Hausverwaltung, 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 Mietenden 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. Weitere 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 und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

- a. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach Wohnfläche und Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
- b. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 5.

Tabelle 1: Nettomiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und dem Baujahr

| Wohnfläche in m ² | Baujahr | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | bis 1918 | 1919 - 1945 | 1946 - 1963 | 1964 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1994 | 1995 - 2004 | 2005 - 2012 | 2013 - 2015 | 2016 - 2018 | 2019 - 2023 |
| Euro/m ² | | | | | | | | | | | |
| 25 - < 30 | 9,84 | 9,42 | 9,28 | 9,54 | 9,91 | 10,39 | 11,00 | 11,67 | 12,13 | 12,40 | 12,78 |
| 30 - < 40 | 9,45 | 9,04 | 8,91 | 9,16 | 9,51 | 9,98 | 10,57 | 11,21 | 11,65 | 11,91 | 12,27 |
| 40 - < 45 | 9,20 | 8,80 | 8,67 | 8,92 | 9,26 | 9,71 | 10,29 | 10,91 | 11,34 | 11,59 | 11,95 |
| 45 - < 50 | 9,08 | 8,69 | 8,56 | 8,80 | 9,14 | 9,58 | 10,15 | 10,77 | 11,19 | 11,44 | 11,79 |
| 50 - < 55 | 8,98 | 8,59 | 8,46 | 8,71 | 9,04 | 9,48 | 10,04 | 10,65 | 11,07 | 11,32 | 11,66 |
| 55 - < 60 | 8,90 | 8,51 | 8,39 | 8,63 | 8,96 | 9,39 | 9,95 | 10,55 | 10,97 | 11,21 | 11,55 |
| 60 - < 70 | 8,80 | 8,42 | 8,29 | 8,53 | 8,86 | 9,29 | 9,84 | 10,44 | 10,85 | 11,09 | 11,42 |
| 70 - < 80 | 8,70 | 8,32 | 8,20 | 8,43 | 8,76 | 9,18 | 9,73 | 10,32 | 10,72 | 10,96 | 11,29 |
| 80 - < 90 | 8,62 | 8,25 | 8,13 | 8,36 | 8,68 | 9,10 | 9,64 | 10,23 | 10,63 | 10,86 | 11,19 |
| 90 - < 115 | 8,52 | 8,16 | 8,03 | 8,26 | 8,58 | 9,00 | 9,53 | 10,11 | 10,51 | 10,74 | 11,07 |
| 115 - < 130 | 8,44 | 8,08 | 7,96 | 8,19 | 8,50 | 8,91 | 9,44 | 10,02 | 10,41 | 10,64 | 10,96 |
| 130 - 150 | 8,40 | 8,03 | 7,91 | 8,14 | 8,45 | 8,86 | 9,39 | 9,96 | 10,35 | 10,58 | 10,90 |



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

Neben der Wohnfläche und dem Baualter 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. **Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben.** Maßgeblich sind nur Merkmale, die von Vermietenden gestellt werden. Haben Mietende einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür durch die Vermietenden 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:

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.

- a) Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktschuld der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- b) Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale

| Merkmal | Zuschlag % | Abschlag % | Übertrag Zuschlag % | Übertrag Abschlag % |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Hinweis: Alle Ausstattungskriterien müssen durch die Vermietenden zur Verfügung gestellt werden | | | | |
| Modernisierung | | | | |
| Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten | | | | |
| Vollsanierung, durchgeführt seit 2010 | | | | |
| Vollsanierung des Gebäudes oder der Wohnung 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. | | | | |



| Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010 | | | | |
|--|---|---|--|--|
| 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 | | | |
| Fehlende Modernisierungen seit 2010 | | | | |
| Keinerlei Modernisierung an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt | | 5 | | |
| Keinerlei Modernisierung an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr vor 1960 durchgeführt | | 6 | | |
| Ausstattung und Beschaffenheit | | | | |
| Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen durch die Vermietenden 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 ¹) | 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 | | | |
| Sanitärausstattung | | | | |
| 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 | | | |

¹ max. 2,5 cm

| Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen) | | | | |
|---|---|--|--|--|
| 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 Infotheke im Rathaus. | | | | |
| Distanz zum nächsten Spielplatz <= 100m | 1 | | | |
| Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle <= 200m | 1 | | | |
| Hohe Bebauungsdichte ² | 1 | | | |
| Distanz zum nächsten Supermarkt <= 650m | 1 | | | |
| Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum <= 500m (Torstraße 10, 71364 Winnenden, 9.3985, 48.8753) | 1 | | | |
| Summe Zuschläge: | | | | |
| Summe Abschläge: | | | | |

² 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

| Merkmale der Wohnungsmodernisierung | Punktwert |
|--|------------------|
| 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 |
| Merkmale der Gebäudemodernisierung | Punktwert |
| 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

| Merkmale der Küchenausstattung |
|---|
| Herd |
| Küchenschränke |
| Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach) |
| Backofen |
| Dunstabzug |
| Spülmaschine |
| Separater Gefrierschrank |

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 2 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/m ² 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 | = |
| | | | 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-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/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 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 Winnenden im Schnitt auf **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. Wird von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten abgewichen, 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 +/- 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, Sauna, KFW-40 Standard 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 +/- 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 Winnender 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 durch die Vermietenden gestellte Heizung: Nah-/Fernwärme, die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag, Erstinstantionsleitungen (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 Dusche¹), 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 zur 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 erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, wiesen eine zu geringe Häufigkeit auf. Hierdurch war eine wissenschaftliche Untersuchung nicht möglich.



¹ max. 2,5 cm

4. Anwendungsbeispiel

Tabelle 6: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | | |
|--|--|--|--------------------------|----------|---|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 84 m ² | 8,36 Euro/m ² | | |
| | | 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 | | | |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 13 | 4 | |

Tabelle 7: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|---------------------------------|---|--------------------------|------------|------------|
| A | Aus Tabelle 1: | Basis-Nettomiete aus Wohnfläche | | | | Ergebnis A |
| | | | | | | 8,36 |
| B | Aus Tabelle 2: | Punktsumme der Zuschläge | – | Punktsumme der Abschläge | | Ergebnis B |
| | | 13 | – | 4 | = | +9 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | Ergebnis A | x | Ergebnis B | | Ergebnis C |
| | | 8,36 | x | (+9) | : 100 = | +0,75 |
| D | Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | Ergebnis A | | Ergebnis C | | Ergebnis D |
| | | | | ± | | |
| | | 8,36 | ± | + 0,75 = | | 9,11 |
| E | Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | Ergebnis D | | x | Wohnfläche | Ergebnis E |
| | | 9,11 | x | 84 | | 765,24 |

5. Information und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Stadtverwaltung Winnenden, Torstraße 10, 71364 Winnenden**
 - Stadtentwicklungsamt, Tel. (07195) 13-278, Fax (07195) 13-395,

E-Mail: stadtentwicklungsamt@winnenden.de

Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Winnenden nicht gewährt werden.

- Den kostenlosen Onlinerechner, den Mietspiegel und das Straßenverzeichnis finden Sie unter: www.winnenden.de/mietspiegel.



Für Mitglieder:

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

Fronackerstraße 22, 71332 Waiblingen,

Tel. (07151) 9828700,

www.hausundgrundwnwi.de,

E-Mail: info@hausundgrundwnwi.de

Beratung in Winnenden, Mühltorstraße 18, immer am 2. und 4. Samstag des Monats von 10:00 bis 11:00 Uhr nach vorheriger Terminvereinbarung.

Telefonberatung dienstags 10:00 bis 12:00 Uhr und freitags 15:00 bis 16:00 Uhr nach Terminvereinbarung unter Tel. 07151-959930.

- **DMB - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.**

Fronackerstr. 12, 71332 Waiblingen,

Tel. (07151) 15758, Fax (07151) 905444,

www.dmb-mieterverein-waiblingen.de,

E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de.

Beratung in Waiblingen, Fronackerstr. 12, jeweils montags 14:30 bis 18:00 Uhr, dienstags 14:00 bis 18:00 Uhr und donnerstags 9:00 bis 12:00 Uhr; Telefonberatung mittwochs 14:00 bis 16:00 Uhr.



6. Impressum

Herausgeber:

Stadt Winnenden
Stadtentwicklungsamt
Torstraße 10
71364 Winnenden

Bildnachweise:

Titelseite:

Oben: Stephan Haase
Rechts: Benjamin Beytekin
S. 2: Stephan Haase
S. 8: Benjamin Beytekin
S. 15: Benjamin Beytekin
S. 16: Benjamin Beytekin
S. 18: Stadt Winnenden
S. 19: Stephan Haase



Tabellenlayout:

Stadt Ludwigsburg
Obere Marktstraße 1
71634 Ludwigsburg

Mietspiegelerstellung 2023:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Winnenden

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

