

# Mietspiegel 2006 für Sindelfingen und Böblingen

vom 19.01.2006

Netto-Kaltmieten ohne Heizung und Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

# Mietspiegel der Städte Sindelfingen und Böblingen

## 6/11

Die Erstellung des Mietspiegels 2006 für Sindelfingen und Böblingen erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter der Leitung der Wohnstätten Sindelfingen GmbH. Der Arbeitskreis setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Stadt Sindelfingen, Amt für Gebäudewirtschaft
- Stadt Böblingen, Amt für Soziales, Familien und Senioren
- Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e.V.
- Haus-, und Grundbesitzerverein Sindelfingen e.V.
- Haus & Grund Böblingen,  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein e.V.
- Wohnstätten Sindelfingen GmbH
- Böblinger Baugesellschaft mbH

Der Mietspiegel 2006 ist eine Übersicht über die in Sindelfingen und Böblingen gezahlten Mieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er ist nicht anwendbar für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen), Appartements, Einfamilienhäuser, Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung und möbliert vermieteten Wohnraum.

Die Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Die Mietpreisübersicht wurde von den Arbeitskreismitgliedern einvernehmlich erstellt.

### Funktion des Mietspiegels

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

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

### Nettomiete

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

### Anwendung des Mietspiegels

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

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

### Wohnlage

## Mietspiegel der Städte Sindelfingen und Böblingen

### 6/11

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

#### Einfache Wohnlage:

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

#### Mittlere Wohnlage:

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

#### Gute Wohnlage:

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

## Ausstattungsmerkmale

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

#### Einfache Ausstattung:

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

#### Mittlere Ausstattung:

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

#### Gute Ausstattung:

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

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

## Baualter

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

## Weitere Auskünfte zur Anwendung dieses Mietspiegels geben:

Stadt Sindelfingen  
Amt für Gebäudewirtschaft  
Rathausplatz 1  
71063 Sindelfingen

Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag von 14.00 - 18.00 Uhr  
bei telefonischer Terminvereinbarung auch:  
Montag bis Donnerstag von 7.00–19.00 Uhr Freitag  
7.00 – 13.00 Uhr

Telefon: 07031 94-350

Stadt Böblingen  
Amt für Soziales, Familie und Senioren  
Abt. Wohnungswesen  
Rathaus  
71032 Böblingen

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

Telefon: 07031 669-270

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

Für ihre Mitglieder:

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

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

Telefon: 07031 879544

Haus- und Grundbesitzerverein  
Sindelfingen e.V.  
Böblinger Straße 1  
71065 Sindelfingen

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

Telefon: 07031 793693-0

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

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

Tel.: 07031 228322

Veröffentlicht am 19. Januar 2006