



# Qualifizierter Mietspiegel 2022 für Böblingen und Sindelfingen

Gültig vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2024



**Anwendungsanleitung für Tabelle 1:**

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und dem 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: Monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Böblingen und Sindelfingen

	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1962	1963- 1974	1975- 1984	1985- 1994	1995- 2005	2006- 2013	2014- 2016	2017- 2021
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>									
35 - < 40	8,00	8,00	9,01	9,27	9,81	10,26	10,77	11,25	11,54	11,70
40 - < 50	7,74	7,74	8,71	8,97	9,49	9,93	10,42	10,89	11,17	11,32
50 - < 60	7,44	7,44	8,37	8,62	9,12	9,55	10,01	10,46	10,73	10,87
60 - < 70	7,20	7,20	8,10	8,34	8,82	9,23	9,68	10,12	10,38	10,52
70 - < 80	7,02	7,02	7,90	8,14	8,61	9,02	9,45	9,88	10,13	10,27
80 - < 90	6,93	6,93	7,80	8,03	8,50	8,89	9,33	9,75	10,00	10,14
90 - < 100	6,92	6,92	7,79	8,02	8,49	8,88	9,32	9,73	9,98	10,13
100 - < 110	6,99	6,99	7,87	8,10	8,58	8,97	9,42	9,84	10,10	10,23
110 - < 120	7,16	7,16	8,05	8,29	8,78	9,18	9,63	10,06	10,32	10,47
120 - < 130	7,40	7,40	8,33	8,58	9,07	9,49	9,96	10,41	10,68	10,82

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

**2.2. 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. Die Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von der Vermieterin/vom Vermieter gestellt werden. Hat ein/e Mieter/in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von/m Vermieter/ in 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 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

Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
überwiegend Linoleum oder PVC-Boden in Mehrfamilienhäusern verbaut		12		
dezentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)		4		
<b>unterdurchschnittliche Sanitärausstattung:</b> Wenn <b>weniger als drei der sieben</b> nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, zweite Toilette, separater WC-Raum, Belüftung/Ventilator		4		
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus	8			
<b>überdurchschnittliche Sanitärausstattung:</b> Wenn <b>mindestens sechs der sieben</b> nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale zutreffen: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, zweite Toilette, separater WC-Raum, Belüftung/Ventilator	9			
überwiegend Parkett- oder Dielenholzboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln oder Laminatboden in Mehrfamilienhäusern verbaut	6			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für die Küche, sondern um die Tatsache, dass eine Einbauküche vorhanden ist)	6			

Möglichkeit zur Nutzung einer Einzelgarage, Carports oder einem reservierten Stellplatz im Freien (hierbei handelt es sich nicht um den Mietpreis für den Stellplatz, sondern um die Tatsache, dass ein Stellplatz bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann)	3			
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 1999 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1985</b>				
<b>Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt</b>	22			
<b>Wohnlagekriterien</b>				
große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballfeldgröße) in max. 100m Entfernung	1			
sehr hoher Durchgrünungsgrad im Umkreis von 100m (z. B. Bäume/Alleen/Waldrand, Wiese, Park, Grünstreifen)	1			
die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt max. 300m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den umfassenden Bedarf (z.B. Apotheke, Drogerie) beträgt max. 300m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des öffentlichen Omnibusverkehrs beträgt max. 300m *	1			
fußläufige Erreichbarkeit zur nächsten S-Bahn-Haltestelle (auch Schönbuchbahnhalt) bzw. zu einem ZOB beträgt max. 500m *	7			
Wohnung liegt im innenstadtnahen Bereich (Wohnung liegt in der Innenstadt bzw. von einem Innenstadteingang max. 250m fußläufig entfernt - s. Karte)	6			
<b>Summe der Prozentpunkte:</b>				
		<b>Summe der Prozentpunkte</b>		

\* Bitte insgesamt nur 7 % Punkte berechnen, wenn sowohl eine „fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des öffentlichen Omnibusverkehrs in max. 300m“ als auch eine „fußläufige Erreichbarkeit zur nächsten S-Bahn-Haltestelle (auch Schönbuchbahnhalt) bzw. einem ZOB in max. 500m Entfernung“ vorliegt.