Stadt Bietigheim-Bissingen

Mietspiegel 2015

Inhaltsverzeichnis ..... Seite

Funktion des Mietspiegels 1
Vergleichsmiete – Mieterhöhung 2
Nettokaltmieten 2
Ausstattungskategorien 3
Modernisierungen 4
Möblierung und Küchenausstattung 5
Wohnlagekategorien 5
Mietpreisspannen 6
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m² 6
Mietspiegelausgabe, Information und Beratung 8

Herausgeberin:

STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN
Liegenschaft- und Rechtsamt

Copyright bei der Herausgeberin

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mieter zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet.

Mietspiegel 2015 für Bietigheim-Bissingen

Der Mietspiegel 2015 ist eine Übersicht über die Mieten, die in Bietigheim-Bissingen für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden (ortsübliche Vergleichsmiete). Die Vergleichsmieten für die für den Mietmarkt untypischen Komfortwohnungen mit exklusiver Ausstattung sind nicht im Mietspiegel abgebildet. Der Mietspiegel ist für Appartements und auch für Einfamilienhäuser ohne Zuschlag anwendbar.

Grundsätzlich nicht anwendbar ist der Mietspiegel zur Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen). Die Miethöhen in Sozialwohnungen unterliegen der städtischen „Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen“ (http://www.bietigheim-bissingen.de/Wohnbaufoerderung_Wohnen.180.0.html). Auf Anfrage werden die Unterlagen vom Liegenschafts- und Rechtsamt ausgehändigt oder kostenfrei zugesandt (Kontakt: siehe Seite 8).

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die im Stadtgebiet vereinbart wurden. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten aus Unkenntnis über das örtliche Mietniveau zwischen Mietvertragsparteien sollen vermieden und die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit bietet, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Bei einer Neuvermietung können auch abweichende Mieten vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert.
- Das Mieterhöhungsverlangen wird frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel (§ 558 c, § 558 d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben.

Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Nettokaltmieten

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind Nettokaltmieten, in denen die ortsüblichen Betriebskosten **nicht** enthalten sind. Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für die Instandhaltung, ohne Möblierung und Küchenausstattung. Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch von den Mietern übernommen werden.

Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere:

- Heizung
- Warmwasserversorgung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Versicherungen
- Schornsteinfeger
- Aufzug
- Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss
- Strom für Gemeinschaftsanlagen
- Hausmeister
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Entwässerung

Soweit Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten sind, können sie der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden.

Ausstattungskategorien

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Seiten 6 und 7) sind fünf Ausstattungskategorien ausgewiesen. Gehen Sie bei der Beurteilung der Ausstattung einer Wohnung zunächst vom - über alle Baujahre gesehen - häufigsten Fall, der „durchschnittlichen“ Ausstattung aus. Im Folgenden sind aufwertende und abwertende Faktoren aufgelistet, die nachweislich Einfluss auf den Mietpreis haben. Die Auflistung beschränkt sich dabei auf von Mieter- und Vermieterseite relativ einfach zu beobachtende Ausstattungselemente einer Wohnung.

Stark abwertende Merkmale	**Stark aufwertende Merkmale**
• Kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	• Hochwertige Sanitärausstattung (z.B. Standardausstattung plus Fliesung (Boden/Wände), Fenster oder gute Entlüftung, Handtuchwärmer/Strukturheizkörper) mit separatem WC
• Kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)	• Hochwertiger Boden vom Vermieter gestellt (z.B. überwiegend Parkett, Fliesen)
• Wohnung wird mit Einzelöfen beheizt • Keine vom Vermieter gestellte Heizung	• Fußbodenheizung im Wohnbereich
	• Appartementwohnung/Einfamilienhaus
Leicht abwertende Merkmale	**Leicht aufwertende Merkmale**
• Einfache Sanitärausstattung (z.B. keine / wenig Fliesung, nur Dusche oder Badewanne, Waschbecken, WC)	• Komfortable Sanitärausstattung • Separates WC
• PVC/Linoleum als überwiegender Bodenbelag	• Teppich-/ Laminat-/ Korkboden vom Vermieter gestellt • Gefliester/hochwertig ausgelegter Küchenboden vom Vermieter gestellt
• Dunkle Wohnung	• Helle Wohnung
• Kein Aufzug bei Wohnung im 5. oder höheren Geschoss vorhanden	• Aufzug vorhanden
• Keine Zentral-/Etagenheizung (z.B. Elektrospeicherheizung), nicht alle Räume (z.B. Bad, Küche, WC) gleichmäßig beheizbar	• Wärmeschutzfenster (Fenster mit Zwei- oder Dreifachverglasung, seit 1995 eingebaut)
• Keine moderne Elektroinstallation (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsintensiver Geräte möglich)	• Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz / Garagenparkplatz
• Kein Balkon/keine Terrasse	• Abstellraum /-nische in der Wohnung

Im Folgenden ist eine Vorgehensweise geschildert, die im Regelfall zur angemessenen Einstufung der Ausstattung einer Wohnung führt. Auf- und abwertende Merkmale können sich gegenseitig in ihrer Wirkung auf die Miethöhe ausgleichen. Rechnen Sie vor der Einstufung der Wohnung in der Übersicht unten leicht auf- und abwertende Merkmale und stark auf- und abwertende Merkmale getrennt voneinander gegen.

Beispiel: in einer Wohnung liegen drei leicht aufwertende Merkmale und ein leicht abwertendes Merkmal vor. Werten Sie dies als insgesamt zwei leicht aufwertende Merkmale. Zusätzlich gibt es ein stark aufwertendes und ein stark abwertendes Merkmal. Werten Sie dies als insgesamt kein stark auf- oder abwertendes Merkmal.

Ausstattung	Charakteristika	Beispiel
Sehr einfach	• Zwei stark abwertende Merkmale und mindestens zwei leicht abwertende Merkmale oder • Drei stark abwertende Merkmale Seltener Wohnungstyp, nur im Altbau	Dunkle Wohnung mit Einzelöfen, kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt, Elektroinstallation mit Schwächen, kein Balkon
Einfach	• Mindestens drei leicht abwertende Merkmale oder • Mindestens ein stark abwertendes Merkmal und keine leicht aufwertenden Merkmale Relativ häufiger Wohnungstyp im Altbau	Einfacher Bodenbelag vom Vermieter gestellt, Elektroinstallation mit Schwächen, einfache Sanitärausstattung
Durchschnittlich	Fällt eine Ausstattung in keine der aufgeführten Rubriken, handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung.	
Gut	• Mindestens drei leicht aufwertende Merkmale oder • Mindestens ein stark aufwertendes Merkmal ohne leicht abwertende Merkmale Häufigster Wohnungstyp in den Baujahren ab 1980	Helle, zentral beheizte Wohnung mit komfortabler Sanitärausstattung, Laminatboden vom Vermieter gestellt, mit Balkon
Sehr gut	• Mindestens zwei stark aufwertende Merkmale zusätzlich mindestens ein leicht aufwertendes Merkmal oder • Ein stark aufwertendes Merkmal und mindestens fünf weitere leicht aufwertende Merkmale Häufiger Wohnungstyp im Neubau	Helle Wohnung, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Böden im Wohn- und Küchenbereich, Balkon und Wärmeschutzfenster

Die Qualität der Ausstattungsmerkmale einer Wohnung kann in einer Umfrage objektiv nicht erhoben werden. Qualitätsunterschiede führen in der Regel zu Preisunterschieden innerhalb einer Ausstattungskategorie und werden durch die Mietpreisspanne in der Mietspiegeltabelle berücksichtigt (zur Interpretation der Mietpreisspanne siehe Seite 6).

Modernisierungen

Übliche Modernisierungen

Übliche Modernisierungen, die der Instandhaltung der vorhandenen Ausstattung dienen, führen in der Regel zu einer Veränderung der Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne der entsprechenden Ausstattungskategorie. Bei Modernisierungen, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert wird (z.B. die Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens durch den Vermieter) kann für die Miethöhenbestimmung nach der Modernisierung eine entsprechend höhere Ausstattungskategorie gewählt werden.

Neubaugleiche Modernisierung

Bei einer „neubaugleichen“ Modernisierung kann die Wohnung in die Baujahrsklasse eingruppiert werden, in der die Modernisierung erfolgte. Den für eine neubaugleiche Modernisierung notwendigen Umfang der Investitionssumme können Sie folgender Tabelle entnehmen:

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (€/m² Wohnfläche) für neubaugleiche Modernisierung (2/3 der Neubaukosten)
1991	760
1992 bis 2003	890
2004 bis 2005	1020
2006 bis 2007	1140
2008 bis 2009	1170
2010 bis 2011	1190
2012 bis 2013	1260

Eine neubaugleiche Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1991 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und – sofern nicht bereits vorhanden – Wärmedämmung erfolgt ist. Darüber hinaus übersteigen die entstandenen Baukosten - bedingt durch damit verbundene Aus- oder Umbaumaßnahmen, z.B. Grundrissveränderungen, neue Decken und Böden, Trittschalldämmung und dergleichen - zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten.

Umfassende energetische Sanierungen seit 1998

Wohnungen, die 1998 oder später „umfassend" energetisch saniert wurden, erhalten gegenüber energetisch nicht sanierten, ansonsten aber vergleichbaren Wohnungen ein weiteres stark aufwertenden Merkmals in der Ausstattungsbewertung.

Eine „umfassende" energetische Sanierung liegt vor, wenn drei der vier folgenden Sanierungsmaßnahmen 1998 oder später am Gebäude erfolgt sind:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Dachdämmung/Dämmung der obersten Geschossdecke
- Kellerdämmung/Dämmung der untersten Geschossdecke
- Heizungserneuerung

Eine im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen erfolgte Fenstererneuerung (Einbau von Wärmeschutzfenstern) ist als leicht aufwertendes Merkmal bereits in der Ausstattungsbewertung erfasst und wird daher an dieser Stelle nicht als Sanierungsmaßnahme berücksichtigt.

Wurde aufgrund einer „neubaugleichen" Modernisierung (vgl. S. 4) die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahrskategorie eingruppiert, ist ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung nicht gerechtfertigt.

Möblierung und Küchenausstattung

Bei möbliert vermietetem Wohnraum ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. **Dies gilt auch für die vom Vermieter gestellte Küchenausstattung.**

Wohnlagenkategorie

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 6 und 7 sind drei Lagekategorien („mit Nachteilen", „durchschnittlich", „mit Vorteilen") ausgewiesen. Gehen Sie bei der Beurteilung der Lage einer Wohnung zunächst vom häufigsten Fall, der „durchschnittlichen" Lage aus. Im Folgenden sind die Lage aufwertende und abwertende Faktoren aufgelistet, die nachweislich Auswirkungen auf den Mietpreis haben.

Lagenachteile	Lagevorteile
• (Sehr) dicht bebautes Gebiet • Niedriger Erholungswert des Gebiets (z.B. keine fußläufige Nähe zu größeren Grünanlagen, Wald) • Hochhaussiedlung • Starke Verkehrsbelastung/Lärm • Belastung durch Industrie/Gewerbe	• Hoher Erholungswert des Gebiets (z.B. fußläufige Nähe zu größeren Grünanlagen, Wald) • Offene (durchgrünte) Bebauung des Gebiets • Keine/geringe Verkehrsbelastung • Sehr gute Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf (fußläufige Nähe)

Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen. Im Regelfall gilt:

- eine Wohnlage mit Nachteilen ist anzunehmen, wenn die Zahl der Lagenachteile die der Lagevorteile um mindestens zwei übertrifft.
- eine Wohnlage mit Vorteilen ist anzunehmen, wenn die Zahl der Lagevorteile die der Lagenachteile um mindestens zwei übertrifft.

Mietpreisspannen

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 6 und 7 sind Mietpreisspannen angegeben. Damit wird Besonderheiten der einzelnen Wohnung Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung in der Wohnung oder in der Befragung nicht erfassten Ausstattungskriterien.

Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen- und Baujahrsunterschieden von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. So ist zum Beispiel – bei sonst gleichen Voraussetzungen was die Lage, Fläche und Ausstattung einer Wohnung angeht – für eine 1994 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1985 gebaute wahrscheinlich. Gleiches gilt bei Flächenunterschieden innerhalb eines Tabellenfeldes: Im Normalfall ist – unter sonst gleichen Bedingungen – die Quadratmetermiete bei einer Wohnfläche von 59 m^2 niedriger als bei einer Wohnfläche von 50 m^2.

Eine Vergleichsmiete stärker in der Nähe zum unteren Mietpreisspannenrand ist also immer dann anzunehmen, wenn sich die Ausstattung, das Baujahr oder die Lage von oben und die Wohnfläche von unten den Abgrenzungen eines benachbarten Tabellenfelds annähern. Entsprechend ist von einer Miethöhe stärker in der Nähe zum oberen Mietpreisspannenrand auszugehen, wenn sich die Merkmale einer Wohnung hinsichtlich der Ausstattung, des Baujahrs oder der Lage von unten und hinsichtlich der Wohnfläche von oben den Abgrenzungen eines benachbarten Tabellenfelds annähern. Dieser Sachverhalt wird auch durch die preislichen Überlappungen benachbarter Tabellenfelder deutlich.

Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten in €/m^2 für Wohnungen

Baujahre vor 1975		Wohnfläche*				
Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 m^2*	40 bis unter 50 m^2	50 bis unter 60 m^2	60 bis unter 70 m^2	70 m^2 und mehr
Sehr einfach	mit Nachteilen	6,20 - 8,10	5,70 - 7,40	5,40 – 7,10	5,30 - 6,90	5,00 - 6,60
	durchschnittlich	6,40 - 8,40	5,90 - 7,70	5,60 - 7,40	5,40 - 7,10	5,20 - 6,80
	mit Vorteilen	6,60 - 8,60	6,10 - 7,90	5,80 - 7,60	5,60 - 7,40	5,40 - 7,10
Einfach	mit Nachteilen	6,50 - 8,60	6,00 - 7,90	5,80 - 7,60	5,60 - 7,30	5,30 - 7,00
	durchschnittlich	6,70 - 8,80	6,20 - 8,10	6,00 - 7,80	5,80 - 7,60	5,50 - 7,30
	mit Vorteilen	6,90 - 9,10	6,40 - 8,40	6,10 - 8,10	6,00 - 7,80	5,70 - 7,50
Durchschnittlich	mit Nachteilen	6,90 - 9,00	6,40 - 8,30	6,10 - 8,00	5,90 - 7,80	5,70 - 7,40
	durchschnittlich	7,10 - 9,30	6,50 - 8,60	6,30 - 8,30	6,10 - 8,00	5,90 - 7,70
	mit Vorteilen	7,30 - 9,50	6,70 - 8,80	6,50 - 8,50	6,30 - 8,30	6,10 - 7,90
Gut	mit Nachteilen	7,20 - 9,50	6,70 - 8,80	6,40 - 8,40	6,30 - 8,20	6,00 - 7,90
	durchschnittlich	7,40 - 9,70	6,90 - 9,00	6,60 - 8,70	6,50 - 8,50	6,20 - 8,10
	mit Vorteilen	7,60 - 10,00	7,10 - 9,30	6,80 - 8,90	6,70 - 8,70	6,40 - 8,40
Sehr gut	mit Nachteilen	7,60 - 9,90	7,00 - 9,20	6,80 - 8,90	6,60 - 8,70	6,40 - 8,30
	durchschnittlich	7,70 - 10,20	7,20 - 9,50	7,00 - 9,10	6,80 - 8,90	6,50 - 8,60
	mit Vorteilen	7,90 - 10,40	7,40 - 9,70	7,20 - 9,40	7,00 - 9,20	6,70 - 8,80

Baujahre 1975 bis 1984		Wohnfläche*				
Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 m^2*	40 bis unter 50 m^2	50 bis unter 60 m^2	60 bis unter 70 m^2	70 m^2 und mehr
Einfach	mit Nachteilen	6,70 - 8,70	6,10 - 8,00	5,90 - 7,70	5,70 - 7,50	5,40 - 7,10
	durchschnittlich	6,80 - 9,00	6,30 - 8,30	6,10 - 8,00	5,90 - 7,70	5,60 - 7,40
	mit Vorteilen	7,00 - 9,20	6,50 - 8,50	6,30 - 8,20	6,10 - 8,00	5,80 - 7,70
Durchschnittlich	mit Nachteilen	7,00 - 9,20	6,50 - 8,50	6,20 - 8,10	6,00 - 7,90	5,80 - 7,60
	durchschnittlich	7,20 - 9,40	6,70 - 8,70	6,40 - 8,40	6,20 - 8,20	6,00 - 7,80
	mit Vorteilen	7,40 - 9,70	6,80 - 9,00	6,60 - 8,60	6,40 - 8,40	6,20 - 8,10
Gut	mit Nachteilen	7,30 - 9,60	6,80 - 8,90	6,50 - 8,60	6,40 - 8,40	6,10 - 8,00
	durchschnittlich	7,50 - 9,90	7,00 - 9,20	6,70 - 8,80	6,60 - 8,60	6,30 - 8,30
	mit Vorteilen	7,70 - 10,10	7,20 - 9,40	6,90 - 9,10	6,80 - 8,90	6,50 - 8,50
Sehr gut	mit Nachteilen	7,70 - 10,10	7,10 - 9,40	6,90 - 9,00	6,70 - 8,80	6,50 - 8,50
	durchschnittlich	7,90 - 10,30	7,30 - 9,60	7,10 - 9,30	6,90 - 9,10	6,70 - 8,70
	mit Vorteilen	8,10 - 10,60	7,50 - 9,90	7,30 - 9,50	7,10 - 9,30	6,80 - 9,00

Baujahre 1985 bis 1994		Wohnfläche*				
Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 m^2 *	40 bis unter 50 m^2	50 bis unter 60 m^2	60 bis unter 70 m^2	70 m^2 und mehr
Durchschnittlich	mit Nachteilen	7,20 - 9,50	6,70 - 8,80	6,40 - 8,40	6,30 - 8,20	6,00 - 7,90
	durchschnittlich	7,40 - 9,70	6,90 - 9,00	6,60 - 8,70	6,50 - 8,50	6,20 - 8,10
	mit Vorteilen	7,60 - 10,00	7,10 - 9,30	6,80 - 8,90	6,60 - 8,70	6,40 - 8,40
Gut	mit Nachteilen	7,60 - 9,90	7,00 - 9,20	6,80 - 8,90	6,60 - 8,70	6,30 - 8,30
	durchschnittlich	7,70 - 10,20	7,20 - 9,50	7,00 - 9,10	6,80 - 8,90	6,50 - 8,60
	mit Vorteilen	7,90 - 10,40	7,40 - 9,70	7,20 - 9,40	7,00 - 9,20	6,70 - 8,80
Sehr gut	mit Nachteilen	7,90 - 10,40	7,40 - 9,70	7,10 - 9,30	6,90 - 9,10	6,70 - 8,80
	durchschnittlich	8,10 - 10,60	7,60 - 9,90	7,30 - 9,60	7,10 - 9,40	6,90 - 9,00
	mit Vorteilen	8,30 - 10,90	7,70 - 10,20	7,50 - 9,80	7,30 - 9,60	7,10 - 9,30

Baujahre 1995 bis 2004		Wohnfläche*				
Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 m^2 *	40 bis unter 50 m^2	50 bis unter 60 m^2	60 bis unter 70 m^2	70 m^2 und mehr
Durchschnittlich	mit Nachteilen	7,50 - 9,90	7,00 - 9,20	6,80 - 8,90	6,60 - 8,60	6,30 - 8,30
	durchschnittlich	7,70 - 10,10	7,20 - 9,50	7,00 - 9,10	6,80 - 8,90	6,50 - 8,60
	mit Vorteilen	7,90 - 10,40	7,40 - 9,70	7,10 - 9,40	7,00 - 9,20	6,70 - 8,80
Gut	mit Nachteilen	7,90 - 10,30	7,40 - 9,60	7,10 - 9,30	6,90 - 9,10	6,70 - 8,80
	durchschnittlich	8,10 - 10,60	7,50 - 9,90	7,30 - 9,60	7,10 - 9,30	6,90 - 9,00
	mit Vorteilen	8,30 – 10,80	7,70 - 10,10	7,50 - 9,80	7,30 - 9,60	7,10 - 9,30
Sehr gut	mit Nachteilen	8,20 – 10,80	7,70 - 10,10	7,40 - 9,80	7,30 - 9,50	7,00 - 9,20
	durchschnittlich	8,40 - 11,00	7,90 - 10,30	7,60 - 10,00	7,50 - 9,80	7,20 - 9,50
	mit Vorteilen	8,60 - 11,30	8,10 - 10,60	7,80 – 10,30	7,70 - 10,00	7,40 - 9,70

Baujahre 2005 bis April 2014**		Wohnfläche*				
Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 m^2 *	40 bis unter 50 m^2	50 bis unter 60 m^2	60 bis unter 70 m^2	70 m^2 und mehr
Gut	mit Nachteilen	8,10 – 10,60	7,60 - 9,90	7,30 - 9,60	7,20 - 9,40	6,90 - 9,00
	durchschnittlich	8,30 - 10,90	7,80 - 10,20	7,50 - 9,90	7,30 - 9,60	7,10 - 9,30
	mit Vorteilen	8,50 - 11,10	8,00 - 10,40	7,70 - 10,10	7,50 - 9,90	7,30 - 9,60
Sehr gut	mit Nachteilen	8,40 - 11,10	7,90 - 10,40	7,70 - 10,00	7,50 - 9,80	7,20 - 9,50
	durchschnittlich	8,60 - 11,30	8,10 - 10,60	7,80 - 10,30	7,70 - 10,10	7,40 - 9,70
	mit Vorteilen	8,80 - 11,60	8,30 - 10,90	8,00 - 10,50	7,90 - 10,30	7,60 - 10,00

* Mieten für abgeschlossene Kleinwohnungen unter 30 m^2 Wohnfläche liegen in der Regel über dem Tabellenwert, der für die Wohnflächen zwischen 30 bis unter 40 m^2 ausgewiesen ist. Der Zuschlag beträgt 1,3 Prozent bei 29 m^2 Wohnfläche und erhöht sich um jeweils 1,3 Prozentpunkte pro Quadratmeter bei noch geringerer Wohnfläche (bei einer Wohnfläche von 20 m^2 würde der Zuschlag z. B. 13% betragen).

** Für die Baualtersgruppe ab Mai 2014 liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmieten aus.

Um eine Wohnung sachgerecht in eine Ausstattungs- und Lagekategorie einzustufen, muss die Anleitung im Mietspiegeltext herangezogen werden

Mietspiegelausgabe, Information und Beratung

Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen

Liegenschafts- und Rechtsamt
Farbstraße 17
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon (07142) 74-230

Die Stadtverwaltung darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietrecht geben!
Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung darf das Liegenschafts- und Rechtsamt aus rechtlichen Gründen nicht leisten.

Sprechzeiten:

Montag - Freitag	8.00 - 12.00 Uhr
Montag - Mittwoch	14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 - 18.00 Uhr

Für Ihre Mitglieder:

Haus- und Grundeigentümerverein
Bietigheim-Bissingen u. Umgebung e.V.

Stuttgarter Str. 56, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon (07142) 95 47 0

DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis
Ludwigsburg e.V.

Asperger Str. 19, 71634 Ludwigsburg,
Telefon (07141) 92 80 71, Fax (07141) 92 09 78
E-Mail: info@mieterbund-ludwigsburg.de
Internet: www.mieterbund-ludwigsburg.de