

Mietspiegel der Stadt Ditzingen 2017/2018

gültig vom 1. April 2017 bis 31. März 2019



Einfacher Mietspiegel 2017/2018 der Stadt Ditzingen

Aufgestellt auf der Grundlage des Mietspiegels der Stadt Stuttgart 2017/2018 und einer Preisabstandsmessung zwischen Mietangebotspreisen von Stuttgart und Ditzingen

Die Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement der Stadt Ditzingen erstellte mit Unterstützung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart auf Grundlage des Mietspiegels der Stadt Stuttgart und auf Grundlage einer Preisabstandsmessung zwischen Mietangebotspreisen der Firma "Immoscout" von Stuttgart und Ditzingen den Mietspiegel 2017/2018. Die Haus- und Grundbesitzervereine Strohgäu und Ludwigsburg sowie der Mieterverein Stuttgart und der Mieterbund Ludwigsburg wurden beteiligt. Es handelt sich um einen **einfachen Mietspiegel**. Der Mietspiegel ist gültig vom 01.04.2017 bis 31.03.2019.

Der Mietspiegel 2017/2018 ist eine Übersicht über die Mieten, die in Ditzingen 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 Apartments ohne Zuschlag anwendbar. Bei Einfamilienhäusern kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden.

Grundsätzlich nicht anwendbar ist der Mietspiegel zur Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen).

Herausgeberin:

Stadt Ditzingen, Amt für Liegenschaften und Gebäudemanagement, Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement, Am Laien 1, 71254 Ditzingen

- mit freundlicher Unterstützung der Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Copyright bei der Herausgeberin

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mieter zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet. Ansonsten ist es, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin und der Stadt Stuttgart nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
• Funktion des Mietspiegels	4
• Vergleichsmiete – Mieterhöhung	4-5
• Nettokaltmieten	5
• Ausstattungskategorien	6-8
• Modernisierungen	8-9
• Möblierung und Küchenausstattung	9
• Wohnlagekategorien	10
• Mietpreisspannen.....	10
• Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ²	11-12
• Einsichtnahme, Information und Beratung	13

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in Ditzingen 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 ein Begründungshinweis, der den Vertragspartnern bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit bietet, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Es 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 11 und 12) 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
<ul style="list-style-type: none"> kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> Hochwertige Sanitärausstattung (z.B. Standardausstattung plus Fliesung (Boden / Wände), Fenster oder gute Entlüftung, Handtuchwärmer / Strukturheizkörper) mit separatem WC
<ul style="list-style-type: none"> kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) 	<ul style="list-style-type: none"> Hochwertiger Boden vom Vermieter gestellt (z.B. überwiegend Parkett, Fliesen)
<ul style="list-style-type: none"> Wohnung wird mit Einzelöfen beheizt 	<ul style="list-style-type: none"> Fußbodenheizung im Wohnbereich
<ul style="list-style-type: none"> Keine vom Vermieter gestellte Heizung 	<ul style="list-style-type: none"> Appartementwohnung

Leicht abwertende Merkmale	Leicht aufwertende Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> einfache Sanitärausstattung (z.B. keine / wenig Fliesung, nur Dusche oder Badewanne, Waschbecken, WC) 	<ul style="list-style-type: none"> Komfortable Sanitärausstattung separates WC
<ul style="list-style-type: none"> PVC / Linoleum als überwiegender Bodenbelag 	<ul style="list-style-type: none"> Teppich- / Laminat- / Korkboden vom Vermieter gestellt gefließter / hochwertig ausgelegter Küchenboden vom Vermieter gestellt
<ul style="list-style-type: none"> dunkle Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> helle Wohnung
<ul style="list-style-type: none"> kein Aufzug bei Wohnung im 5. oder höheren Geschoss vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzug vorhanden
<ul style="list-style-type: none"> Keine Zentral- / Etagenheizung (z.B. Elektrospeicherheizung), nicht alle Räume (z.B. Bad, Küche, WC) gleichmäßig beheizbar 	<ul style="list-style-type: none"> Fenster weisen 2-Scheiben-Isolierverglasungen vor und wurden nach dem 01.02.2002 eingebaut oder haben einen U-Wert der Verglasung $U \leq 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$.
<ul style="list-style-type: none"> keine moderne Elektroinstallation (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsintensiver Geräte möglich) 	<ul style="list-style-type: none"> ein zur Wohnung vermieteter gehörender Stellplatz / Garagenparkplatz
<ul style="list-style-type: none"> kein Balkon / keine Terrasse 	<ul style="list-style-type: none"> Abstellraum in der Wohnung
<ul style="list-style-type: none"> in der Wohnung befindet sich kein Abstellraum oder zur Wohnung gehört kein Abstellraum 	

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 zusätzlich zur Zentralheizung, 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 10).

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 – 2003	890
2004 – 2005	1.020
2006 – 2007	1.140
2008 – 2009	1.170
2010 – 2011	1.190
2012 – 2013	1.260
2014 – 2015	1.310

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

Für Wohnungen, die 1998 oder später „umfassend“ energetisch saniert wurden, ist gegenüber energetisch nicht sanierten, ansonsten aber vergleichbaren Wohnungen ein Kaltmietaufschlag von etwa 5 Prozent festzustellen. Eine umfassende energetische Sanierung hat damit die Preiswirkung eines 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.

Eine umfassende energetische Sanierung kann bei der Anwendung des Mietspiegels auf zwei Weisen berücksichtigt werden:

- entweder durch die Hinzurechnung eines stark aufwertenden Merkmals bei der Ausstattungsbewertung (insbesondere in Fällen, bei denen die Sanierung bereits erfolgt ist) oder
- einen Zuschlag von 5 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Wurde aufgrund einer „neubaugleichen“ Modernisierung (vgl. S.8) die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahrskategorie eingruppiert oder für eine solche Maßnahme nach 1998 eine Modernisierungsumlage gem. §§ 559 ff. BGB erhoben, 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.

Wohnlagenkategorien

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 11 und 12 sind drei Lagekategorien ausgewiesen. Es gelten folgende Lagen:

- (1) Ditzingen
- (2) Hirschlanden und Schöckingen (Hirsch. + Schö.)
- (3) Heimerdingen



Mietpreisspannen

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 11 und 12 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 Ausstattungs-kriterien.

Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen-, Baujahrs-, Lage- und Ausstattungsunterschieden von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind.

Für eine innerhalb der Mietpreisspanne höhere Vergleichsmiete spricht

- ein relativ junges Baualter
- eine relativ kleine Wohnfläche
- eine relativ begünstigte Wohnlage oder
- eine relativ gute Ausstattung einer Wohnung

Umgekehrt spricht für eine niedrigere Vergleichsmiete ein

- für den Wohnungstyp hohes Baualter
- eine große Wohnfläche
- relativ wenig Lagevorteile
- viele Lagenachteile
- eine relativ einfache Ausstattung

Zum Beispiel ist innerhalb der Baujahrskategorie der zwischen 1985 und 1994 gebauten Wohnungen für eine 1994 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1985 gebaute wahrscheinlich. Im Normalfall ist für ansonsten vergleichbare

Wohnungen die Quadratmetermiete bei einer Wohnfläche von 59 qm niedriger als bei einer Wohnfläche von 50 qm. Die Preiseffekte können sich auch ausgleichen.

Ortsübliche Vergleichsmieten in €/m²

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

Baujahr vor 1975

Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 qm 1)		40 bis unter 50 qm		50 bis unter 60 qm		60 bis unter 70 qm		70 bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
sehr einfach	Heimerdingen	6,30	8,20	5,80	7,40	5,50	7,10	5,40	6,90	5,10	6,60	4,90	6,30
	Hirsch. + Schö.	6,50	8,80	6,00	8,00	5,70	7,70	5,50	7,40	5,30	7,10	5,00	6,90
	Ditzingen	7,20	9,40	6,60	8,70	6,30	8,30	6,10	8,10	5,90	7,70	5,70	7,50
einfach	Heimerdingen	6,70	8,50	6,20	7,80	5,90	7,50	5,70	7,30	5,40	7,00	5,30	6,80
	Hirsch. + Schö.	6,80	9,20	6,30	8,40	6,00	8,10	5,90	7,90	5,60	7,50	5,50	7,30
	Ditzingen	7,60	10,00	7,00	9,10	6,70	8,80	6,50	8,60	6,20	8,20	6,00	8,00
mittel	Heimerdingen	7,10	9,00	6,50	8,30	6,30	8,00	6,00	7,70	5,80	7,40	5,60	7,20
	Hirsch. + Schö.	7,10	9,70	6,60	9,00	6,40	8,70	6,20	8,30	6,00	8,00	5,80	7,80
	Ditzingen	7,90	10,40	7,40	9,60	7,10	9,30	6,80	9,00	6,60	8,70	6,40	8,40
gut	Heimerdingen	7,40	9,40	6,90	8,70	6,60	8,40	6,50	8,20	6,20	7,80	5,90	7,60
	Hirsch. + Schö.	7,50	10,10	7,00	9,40	6,70	9,10	6,50	8,90	6,30	8,40	6,10	8,20
	Ditzingen	8,30	10,90	7,70	10,20	7,50	9,80	7,30	9,50	7,00	9,10	6,80	8,90
sehr gut	Heimerdingen	7,80	9,80	7,20	9,10	7,00	8,80	6,80	8,60	6,50	8,30	6,40	8,10
	Hirsch. + Schö.	7,80	10,60	7,30	9,90	7,00	9,50	6,90	9,30	6,60	9,00	6,50	8,80
	Ditzingen	8,70	11,40	8,10	10,60	7,80	10,30	7,70	10,10	7,40	9,60	7,20	9,40

Baujahr 1975 bis 1984

Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 qm 1)		40 bis unter 50 qm		50 bis unter 60 qm		60 bis unter 70 qm		70 bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
einfach	Heimerdingen	6,80	8,70	6,30	8,00	6,00	7,70	5,80	7,50	5,50	7,10	5,40	6,90
	Hirsch. + Schö.	6,90	9,40	6,40	8,70	6,20	8,20	6,00	8,00	5,70	7,70	5,60	7,50
	Ditzingen	7,70	10,10	7,20	9,30	6,80	8,90	6,60	8,70	6,30	8,40	6,20	8,10
mittel	Heimerdingen	7,20	9,10	6,70	8,40	6,40	8,10	6,20	7,90	5,90	7,60	5,70	7,30
	Hirsch. + Schö.	7,30	9,80	6,70	9,10	6,50	8,80	6,30	8,50	6,10	8,10	5,90	7,90
	Ditzingen	8,10	10,60	7,50	9,90	7,20	9,40	7,10	9,20	6,70	8,80	6,50	8,60
gut	Heimerdingen	7,50	9,50	7,00	8,90	6,70	8,50	6,60	8,30	6,30	8,00	6,20	7,80
	Hirsch. + Schö.	7,60	10,30	7,10	9,60	6,80	9,20	6,70	9,00	6,40	8,70	6,20	8,40
	Ditzingen	8,40	11,10	7,90	10,30	7,60	10,00	7,40	9,60	7,20	9,30	7,00	9,10
sehr gut	Heimerdingen	7,90	10,00	7,30	9,30	7,10	9,00	6,90	8,70	6,70	8,40	6,50	8,20
	Hirsch. + Schö.	7,90	10,70	7,40	10,00	7,20	9,70	7,00	9,50	6,70	9,10	6,60	8,90
	Ditzingen	8,80	11,50	8,20	10,80	8,00	10,40	7,80	10,20	7,50	9,90	7,30	9,50

Baujahr 1985 bis 1994

Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 qm 1)		40 bis unter 50 qm		50 bis unter 60 qm		60 bis unter 70 qm		70 bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
mittel	Heimerdingen	7,40	9,40	6,90	8,70	6,60	8,40	6,50	8,20	6,30	7,90	6,00	7,70
	Hirsch. + Schö.	7,50	10,10	7,00	9,40	6,70	9,10	6,50	8,90	6,30	8,40	6,10	8,20
	Ditzingen	8,30	10,90	7,70	10,20	7,50	9,80	7,30	9,50	7,00	9,10	6,70	8,90
gut	Heimerdingen	7,70	9,80	7,20	9,10	7,00	8,80	6,80	8,60	6,50	8,30	6,40	8,10
	Hirsch. + Schö.	7,80	10,60	7,30	9,90	7,00	9,50	6,90	9,30	6,60	9,00	6,50	8,80
	Ditzingen	8,70	11,40	8,10	10,60	7,80	10,30	7,70	10,00	7,40	9,60	7,20	9,40
sehr gut	Heimerdingen	8,10	10,30	7,60	9,60	7,30	9,20	7,10	9,00	6,90	8,70	6,70	8,50
	Hirsch. + Schö.	8,10	11,00	7,60	10,30	7,40	10,00	7,20	9,80	7,00	9,40	6,80	9,20
	Ditzingen	9,00	11,80	8,50	11,10	8,20	10,70	8,00	10,50	7,70	10,20	7,60	9,90

Baujahr 1995 bis 2004

Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 qm 1)		40 bis unter 50 qm		50 bis unter 60 qm		60 bis unter 70 qm		70 bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
mittel	Heimerdingen	7,70	9,80	7,20	9,10	7,00	8,80	6,80	8,60	6,50	8,30	6,40	8,00
	Hirsch. + Schö.	7,80	10,60	7,30	9,90	7,00	9,50	6,90	9,30	6,60	9,00	6,40	8,70
	Ditzingen	8,60	11,40	8,10	10,60	7,80	10,30	7,60	10,00	7,40	9,60	7,20	9,40
gut	Heimerdingen	8,10	10,30	7,50	9,60	7,30	9,20	7,10	9,00	6,90	8,70	6,70	8,50
	Hirsch. + Schö.	8,10	11,00	7,60	10,30	7,40	10,00	7,20	9,80	6,90	9,40	6,80	9,20
	Ditzingen	9,00	11,80	8,40	11,10	8,20	10,70	8,00	10,50	7,70	10,20	7,60	9,90
sehr gut	Heimerdingen	8,40	10,80	7,90	10,00	7,60	9,70	7,50	9,40	7,20	9,10	7,00	8,90
	Hirsch. + Schö.	8,50	11,50	7,90	10,80	7,70	10,40	7,50	10,20	7,30	9,90	7,10	9,60
	Ditzingen	9,40	12,30	8,80	11,60	8,50	11,20	8,40	11,00	8,10	10,60	7,90	10,40

Baujahr 2005 bis 2016²⁾

Ausstattung	Lage	30 bis unter 40 qm 1)		40 bis unter 50 qm		50 bis unter 60 qm		60 bis unter 70 qm		70 bis unter 90 qm		90 qm und mehr	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
gut	Heimerdingen	8,30	10,60	7,80	9,80	7,50	9,50	7,30	9,30	7,10	9,00	6,90	8,80
	Hirsch. + Schö.	8,30	11,30	7,80	10,60	7,60	10,30	7,40	10,00	7,20	9,70	7,00	9,50
	Ditzingen	9,20	12,10	8,70	11,40	8,40	11,00	8,20	10,80	8,00	10,50	7,80	10,20
sehr gut	Heimerdingen	8,60	11,00	8,10	10,40	7,90	9,90	7,70	9,70	7,40	9,40	7,30	9,20
	Hirsch. + Schö.	8,80	11,80	8,20	11,10	7,90	10,70	7,70	10,50	7,50	10,20	7,30	9,90
	Ditzingen	9,60	12,70	9,00	11,90	8,80	11,50	8,60	11,30	8,30	10,90	8,10	10,70

Fußnoten für Tabellen auf S. 11 und 12:

1) Mieten für abgeschlossene Kleinwohnungen unter 30 m² Wohnfläche liegen in der Regel über dem Tabellenwert, der für die Wohnfläche zwischen 30 bis unter 40 m² ausgewiesen ist. Der Zuschlag beträgt 1,3 Prozent bei 29 m² und erhöht sich um jeweils 1,3 Prozentpunkte pro Quadratmeter bei noch geringerer Wohnfläche (bei einer Wohnfläche von 20m² würde der Zuschlag z.B. 13 Prozent betragen).

2) Für die Baualtersgruppe ab Mai 2016 liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmieten aus.

Einsichtnahme, Information und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

Die **Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement** der Stadt Ditzingen,
Am Laien 1, 71254 Ditzingen, Telefon (07156) 164-194 oder (07156)164-196
schreglmann@ditzingen.de oder schmidtA@ditzingen.de oder www.ditzingen.de

Sprechzeiten:

Montag bis Freitag	von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag	von 13:30 Uhr bis 17:00 Uhr
Dienstag, Mittwoch	von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung.

Für ihre Mitglieder

- **Haus- und Grund Strohgäu e.V.**
Marktstr. 41, 71254 Ditzingen, Telefon (07156) 43 71 27
www.haus-und-grund-strohgäu.de
E-Mail info@hausundgrund-strohgaeu.de
- **Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V.**
Hospitalstr. 9, 71634 Ludwigsburg, Telefon (07141) 92 58 99
www.hausundgrund-ludwigsburg.de
E-Mail info@hausundgrund-ludwigsburg.de
- **DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.**
Asperger Str. 19, 71634 Ludwigsburg, Telefon (07141) 92 80 71
www.mieterbund-ludwigsburg.de
E-Mail info@mieterbund-ludwigsburg.de
- **DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.**
Moserstraße 5, 70182 Stuttgart, Telefon (0711) 2 10 16-0
www.mieterverein-stuttgart.de
E-Mail info@mieterverein-stuttgart.de