KERNEN
IM REMSTAL

Qualifizierter Mietspiegel 2025

Gültig vom 01.11.2025 bis 31.10.2027

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Vorwort des Bürgermeisters 3
2. Allgemeine Informationen 4
   2.1 Mietspiegelerstellung 2023 und Fortschreibung 2025 4
   2.2. Funktion des Mietspiegels 4
   2.3. Vergleichsmiete – Mieterhöhung 5
   2.4. Nettomiete und Nebenkosten 6
3. Anwendung des Mietspiegels 7
   3.1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter 7
   3.2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 8
      3.2.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11
   3.3. Mietpreisspannen 12
   3.4. Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis 13
      3.4.1. Fragen der Kategorie „B1: Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung“ des Merkmalkatalogs 13
      3.4.2 Fragen der Kategorie „B2: Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung“ des Merkmalkatalogs 13
      3.4.3 Lagemerkmal untersucht anhand von georeferenziertem Datenmaterial 13
4. Anwendungsbeispiel 14
5. Informationen und Beratung 15
6. Impressum 16

1. Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Frage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum stellt sich überall – auch in Kernen im Remstal wird sie seit Jahren immer dringlicher. Unsere Gemeinde schätzt sich glücklich über ihre hohe Lebensqualität: grüne Landschaften, starke Vereine, Nachbarschaft, die zusammenhält – und die gute Anbindung an die Metropolregion Stuttgart. Doch diese Vorzüge führen auch zu spürbarem Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Aufgrund des Wohnraummangels ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren ebenfalls in den Wohnungsbau eingestiegen und unterstützt den weiteren Bau von Wohnungen durch Bauträger und Genossenschaften, um bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen – in guter Qualität, mit Rücksicht auf Umwelt und Klimaschutz sowie mit sozialer Mischung.

Ein weiterer zentraler Baustein dafür ist Transparenz: Wer eine Wohnung anbietet, wer eine Wohnung sucht – beide sollen wissen, was eine angemessene Miete ist. Unser qualifizierter Mietspiegel leistet genau das. Er bildet die ortsübliche Vergleichsmiete zuverlässig und rechtssicher ab – unter Berücksichtigung von Ausstattung, Größe, Wohnlage und Baujahr.

Mit dem Mietspiegel **2025**, gültig ab dem 1. November 2025, schaffen wir wieder eine aktuelle und belastbare Grundlage. Er ersetzt den Mietspiegel 2023 und berücksichtigt die jüngsten Entwicklungen: gestiegene Bau-, Unterhalts- und Energiekosten, die Nachfrage nach Wohnraum, die besonderen Herausforderungen beim Neubau sowie auch die Ziele für Klimaschutz und nachhaltiges Bauen.

Ich wünsche mir, dass der Mietspiegel 2025 Ihnen allen – Mieterinnen und Mietern wie Vermieterinnen und Vermietern – hilft, Mietverhältnisse fair, nachvollziehbar und tragbar zu gestalten. Dass er dazu beiträgt, dass Wohnen für viele Menschen in Kernen auch in Zukunft möglich bleibt.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr
Bürgermeister

Benedikt Paulowitsch

2. Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2023 und Fortschreibung 2025

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Gemeinde Kernen im Remstal in Kooperation mit den Städten Fellbach und Winnenden sowie der Gemeinde Leutenbach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 990 Datensätzen, die im Zeitraum Mai 2023 bis Juni 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten zum Mietspiegel 2023 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut erarbeitet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt.

Vermietervertreter:

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

Mietervertreter:

- 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

Der Mietspiegel wurde 2025 per Anwendung des Verbrauchindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2025 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Dieser qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Mieter- und Vermietervertretern im Oktober 2025 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 1. November 2025 in Kraft und gilt bis zum 31. Oktober 2027.

2.2. 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 Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

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. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „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 Mieter, 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 Wohnungstüre).

2.3. 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.
- der Mietzins sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 15 % erhöht hat (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 28.06.2025 – 31.12.2025).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter 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 hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmt, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter 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.

2.4. 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, des Hausmeisters, 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 Mieter 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

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2025
Wohn - fläche m²	**Euro/m²**										
25 - < 30	11,24	10,75	10,59	10,89	11,31	11,87	12,57	13,33	13,85	14,16	14,58
30 - < 40	10,44	9,99	9,85	10,13	10,52	11,03	11,69	12,39	12,88	13,16	13,56
40 - < 45	9,94	9,51	9,37	9,64	10,01	10,50	11,11	11,79	12,25	12,53	12,91
45 - < 50	9,69	9,27	9,14	9,40	9,75	10,24	10,84	11,50	11,95	12,21	12,59
50 - < 55	9,49	9,09	8,95	9,20	9,56	10,03	10,61	11,26	11,70	11,96	12,33
55 - < 60	9,33	8,93	8,79	9,04	9,39	9,85	10,43	11,06	11,50	11,75	12,11
60 - < 70	9,13	8,73	8,60	8,84	9,19	9,64	10,20	10,83	11,25	11,50	11,86
70 - < 80	8,93	8,54	8,42	8,66	8,98	9,42	9,98	10,59	11,00	11,25	11,58
80 - < 90	8,77	8,40	8,27	8,50	8,82	9,26	9,81	10,40	10,81	11,05	11,39
90 - < 115	8,57	8,20	8,08	8,31	8,63	9,04	9,59	10,16	10,57	10,80	11,12
115 - < 130	8,41	8,05	7,92	8,15	8,47	8,88	9,41	9,97	10,37	10,60	10,92
130 - 150	8,31	7,96	7,83	8,06	8,36	8,77	9,29	9,86	10,25	10,48	10,79

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

a) Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag".

b) Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 5.

Tabelle 2: Bewertung weiterer Wohnwertmerkmale

Merkmal **Hinweis**: Alle Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden	**Zuschlag %**	**Abschlag %**	**Übertrag Zuschlag %**	**Übertrag Abschlag %**
Modernisierung **Hinweis:** Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten				
Vollsanierung, durchgeführt seit 2010				
Vollsanierung des **Gebäudes oder der Wohnung** mit Baujahr vor 1990 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	6			
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 vom Vermieter 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			
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 Rathausinfo)				
Distanz zum nächsten Spielplatz <= 100m	1			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle <= 200m	1			
hohe Bebauungsdichte[2]	1			
Distanz zum nächsten Supermarkt <= 650m	1			

[1] max. 2,5 cm

[2] Definition: mehr als 35 Prozent der „näheren“ Umgebung ist bebaut. Nähere Umgebung bedeutet hierbei umliegendes H3-Hexagon der Größe 15.000 Quadratmeter.

Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum <= 500m (Stettener Str. 12, 71394 Kernen im Remstal, 9.3208, 48.8074)	1			
		Summe Zuschläge:		
		Summe Abschläge:		

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

3.2.1 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**/m² aus Wohnfläche und Baujahr						=	**Ergebnis A**
B	aus **Tabelle 2:**	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge				=	**Ergebnis B**
			–					=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu/Abschläge in Euro/m²:	**Ergebnis A**		**x Ergebnis B**				=	**Ergebnis C**
			x		:	100		=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	**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 Abschlagbetrags 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 Kernen im Remstal 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. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, so wird dies in der Regel wie folgt vorgenommen und begründet.

1.) N**icht 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.) Ein Merkmal wie z. B. ein Zimmer ohne Heizungsversorgung kann 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 Kernener 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 vom Vermieter gestellten Heizung: Nah-/Fernwärme, Die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag, Erstinstallationsleitungen (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 Dusche[3]), Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, Wäschetrockenraum und/oder Waschküche, Kochnische/Pantryküche, Badewanne, zweites Waschbecken im Badezimmer, WC im Badezimmer.

3.4.3 Lagemerkmal 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 Spiel-plätze), Distanz zur nächsten Schule in Metern, Distanz zum 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.

[3] 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 m²	8,50 Euro/m²	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung der Wohnung 2018	6	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Dielenholzboden (nicht älter als 10 Jahre) Dezentrale Heizungsversorgung kein Balkon vorhanden	5	 2 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**/m² aus Wohnfläche und Baujahr							Ergebnis A 8,50
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					Ergebnis B
		13	–	4	=				+9
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Ergebnis A	x Ergebnis B						Ergebnis C
		8,50	x	(+9)	:	100 =			+0,77
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: (Euro/m²)	Ergebnis A		Ergebnis C ±					Ergebnis D
		8,50		±	+0,77 =				9,27
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D		x Wohnfläche					Ergebnis E
		9,27		x	84				778,68

5. Informationen und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Gemeindeverwaltung Kernen im Remstal** – Amt für Planung, Bau und Technik, Stettener Straße 12, 71394 Kernen im Remstal, Telefon 07151 / 4014 - 178. **Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Gemeinde Kernen im Remstal nicht gewährt werden.**

  Öffnungszeiten:

Montag:	07:00 - 14:00 Uhr
Dienstag:	09:00 - 12:00 Uhr und 15:00 - 18:30 Uhr
Donnerstag:	09:00 - 12:00 Uhr
Freitag:	09:00 - 12:00 Uhr

- **Den kostenkosen Onlinerechner finden Sie unter:**
  https://www.kernen.de/mietspiegel

Für Mitglieder:

- **Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.,** Fronackerstraße 22, 71332 Waiblingen, Telefon 07151 / 9828700, Sprechstunden: jeweils freitags von 15:00 bis 18:00 Uhr (Einlassschluss um 17:45 Uhr).

- **DMB – Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.,** Fronackerstr. 12, 71332 Waiblingen. Beratung in Fellbach, Gerhart-Hauptmann-Str. 17, 70734 Fellbach, montags 16.00 bis 18.00 Uhr, Telefon 0711 / 57 99 44 und Fax 0711 / 5781320. 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, Telefon 07151/15758 und Fax 07151/905444.

6. Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Kernen im Remstal, Stettener Straße 12, 71394 Kernen im Remstal

Mietspiegelerstellung 2025:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Tabellenlayout:
Entnommen mit Genehmigung aus dem Mitspiegel der Stadt Ludwigsburg

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels 2023 waren in einem Arbeitskreis beteiligt:

- DMB - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V.
- FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft
- WDF Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Stadtverwaltungen Fellbach und Winnenden, Gemeindeverwaltungen Leutenbach und Kernen im Remstal

Copyright beim Herausgeber:
© 2025 Gemeinde Kernen im Remstal
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.