

Mietspiegel 2021/2022

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart





SWSG. IN STUTTGART ZU HAUSE. SEIT ÜBER 80 JAHREN.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sorgt seit über 80 Jahren dafür, dass möglichst viele Menschen ein attraktives Zuhause in Stuttgart zu fairen Preisen finden. Wir bieten mehr als 18.000 Mietwohnungen an und bauen Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Als Unternehmen der Landeshauptstadt arbeiten wir aktiv daran, die Lebensqualität in Stuttgart zu steigern. Durch Modernisierung und Energieeinsparung im Bestand.

Mit besonderem Engagement für Familien, Kinder und ältere Menschen. Mit speziellem Augenmerk auf Integration und sozialen Ausgleich.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Funktion des Mietspiegels	4
Mieterhöhung	4
Mietbegriff	5
Betriebskosten	5
Anwendung des Mietspiegels	6
Hinweise zur Einordnung einer Wohnung in der Mietpreisspanne	9
Neubaugleiche Modernisierung	9
Möbliering, Küchenausstattung und Stellplatz	9
Einsichtnahme, Information und Beratung	10
Lagen	11

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart,
Statistisches Amt und Amt für Stadtplanung und Wohnen

Kartengrundlage: Stadtmessungsamt Stuttgart

Titelbild: @mezzotint/shutterstock.com

Copyright bei der Herausgeberin

Stuttgart 12/2020

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 nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Schutzgebühr: 7,00 € zuzüglich Versandkosten

Qualifizierter Mietspiegel 2021/2022 für Stuttgart

Neu aufgestellt auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2020

Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart haben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2020 den Mietspiegel 2021/2022 neu erstellt. Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V. wurden beteiligt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Regressionsmietspiegel erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt von Januar 2021 bis Dezember 2022.

Der Mietspiegel 2021/2022 ist eine Übersicht über die Mieten, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden (ortsübliche Vergleichsmiete). Der Mietspiegel ist auch für Appartements, für Maisonette- und Penthousewohnungen und für Einfamilienhäuser anwendbar.

4 Für die Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) gelten Sonderregelungen. In der Regel unterliegen die Miethöhen öffentlich geförderter Sozialwohnungen der städtischen „Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen“. Die Satzung sowie damit zusammenhängende Publikationen wie die Steigerungsraten der Satzungsmieten sind im Internet unter <http://www.stuttgart.de/hoechstmieten> abrufbar. Die Mieten anderer Sozialwohnungen ergeben sich aus den jeweiligen Förderbescheiden.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in der Landeshauptstadt vereinbart wurden. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau sowie die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten werden vermieden. 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. Allerdings darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um

zehn Prozent übersteigen. Lag die Miete des vorherigen Mieters der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und die Miete für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Zusätzlich kann die Begrenzung überschritten werden, wenn bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (§§ 556d bis f BGB in Verbindung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 1.11.2020 bis 30.06.2025). Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

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 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 1.7.2020 bis 30.6.2025). 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 (§§ 558c, d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen.

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben aus dem Mietspiegel auch dann zusätzlich mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsmöglichkeit stützt.

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 der Mieter die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben. Innerhalb der Überlegungsfrist steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats zu (§ 561 BGB); die Zustimmung zur Mieterhöhung kann dann nicht gefordert werden.

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

Beispiel:

- Zugang Mieterhöhungsverlangen: 15.5.2021
- Ende der Überlegungsfrist des Mieters: 31.7.2021
- Bei Zustimmung, Fälligkeit der neuen Miete ab: 1.8.2021
- Bei Nicht-Zustimmung: Frist für Klage auf Zustimmung endet am: 31.10.2021

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

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) gelten abweichende Vorschriften.

Mietbegriff

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Diese enthalten keine Betriebskosten, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz.

Betriebskosten

Soweit Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten sind (Inklusiv- oder Teilinklusive Mieten), können sie der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden. Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung (Allgemeinstrom), Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Gemeinschaftsanlagen für Rundfunk oder Fernsehempfang.

Der hat sich bewährt. Mein Mieterverein.

Der Mieterverein hilft Ihnen
bei allen Mietproblemen.

0711-210160

www.mieterverein-stuttgart.de



Moserstraße 5
70182 Stuttgart



Anwendung des Mietspiegels

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung müssen das Baujahr des Gebäudes, die Größe, die Ausstattung sowie die Lage der Wohnung bekannt sein. Im ersten Schritt wird anhand des Baujahres des Gebäudes und der Wohnfläche (in Quadratmetern) aus der folgenden Tabelle ein Grundwert ermittelt. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Grundwert

Wohnfläche	Baujahr			
	bis 1914	1915 bis 1984	1985 bis 2010	2011 bis April 2020*
Über 25 bis unter 33 m ²	12,15	11,79	12,00	12,33
33 bis unter 40 m ²	10,48	10,12	10,33	10,66
40 bis unter 70 m ²	9,64	9,28	9,49	9,82
70 bis unter 90 m ²	9,00	8,64	8,85	9,18
90 bis unter 115 m ²	8,72	8,36	8,57	8,90
115 m ² und größer	8,74	8,38	8,59	8,92

Hier Grundwert eintragen:

▶

* Für ab Mai 2020 fertiggestellte Wohnungen liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist daher keine Vergleichsmiete aus.

6 Baujahr ab 1998 oder seit 1998 energetisch saniert (falls zutreffend auswählen)

Baujahr ab 1998
oder
 umfassende energetische Sanierung seit 1998
 Bei einer umfassenden energetischen Sanierung wurden die Außenwände des Gebäudes gedämmt sowie mindestens drei weitere der folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung Heizung,
- Austausch der Fenster,
- Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke,
- Dämmung des Kellers oder der untersten Geschossdecke

+ 0,37

Zuschlag Abschlag

Gebäude- und Wohnungstyp (alles Zutreffende auswählen)

Penthousewohnung (großzügige Wohnung mit Terrasse auf dem Flachdach eines Hauses)	+ 0,96
Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)	+ 0,42
Hochhaus (mit mindestens 8 Etagen inkl. Erdgeschoss)	- 0,51

Zuschlag Abschlag

Zuschlag Abschlag

Summe Zu- und Abschläge von Seite 6: ▶ Zuschlag Abschlag

Übertrag Summe von Seite 6: Zuschlag Abschlag

Lage (eine Lagekategorie auswählen, Details zur Einordnung siehe S. 11)

		Zuschlag	Abschlag
Mitte 1	+ 0,71	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitte 2	+ 0,85	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitte 3	+ 1,76	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Filder 1	+ 0,25	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Filder 2	+ 0,81	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Filder 3	+ 0,94	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Neckar 1	+ 0,22	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Neckar 2	+ 0,28	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nord 1	0,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nord 2	+ 0,27	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nord 3	+ 0,75	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Balkon oder Terrasse (eine Kategorie auswählen. Verfügt die Wohnung über mehrere Balkone/Terrassen, bitte die tatsächliche Gesamtquadratmeterzahl verwenden)

		Zuschlag	Abschlag
kein Balkon/Terrasse oder kleiner als 3 m ²	0,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Balkon/Terrasse mit mindestens 3 m ²	+ 0,26	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Sanitärausstattung und Küche (alles Zutreffende auswählen)

		Zuschlag	Abschlag
Dusche mit niedrigem oder bodenebenem Einstieg	+ 0,48	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken (auch in unterschiedlichen Bädern/ WCs)	+ 0,42	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Handtuchwärmer	+ 0,58	<input type="text"/>	<input type="text"/>
zum Ess-/Wohnraum hin offen gestaltete Küche (keine Kochnische (häufig in Ein- und Zweizimmerwohnungen))	+ 0,62	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Heizung (eine Kategorie auswählen, mit der die Wohnung überwiegend beheizt wird)

		Zuschlag	Abschlag
keine Heizung, Einzelöfen oder Elektrospeicheröfen	- 0,58	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Etagen-/Zentralheizung mit Heizkörpern	0,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fußbodenheizung	+ 0,70	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Summe Zu- und Abschläge von Seite 7: Zuschlag Abschlag

Übertrag Summe von Seite 7: Zuschlag Abschlag

Haustechnik (alles Zutreffende auswählen)

		Zuschlag	Abschlag
keine zentrale Warmwasserbereitung für Wohnung/Gebäude	- 0,27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
auf Putz verlegte, sichtbare Gas- oder Heizleitungen	- 0,39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
elektrische Rollläden	+ 0,52	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fußboden (den im Wohnbereich überwiegenden Fußbodenbelag auswählen)

		Zuschlag	Abschlag
kein vom Vermieter gestellter Boden	- 1,22	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC, Teppichboden, Linoleum	- 0,94	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminat, Fliesen	+ 0,33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkett	+ 0,42	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesamtsumme Zu- und Abschläge: Zuschlag Abschlag

8

Ortsübliche Vergleichsmiete

Wert aus Grundwerttabelle, Seite 6:	<input type="text"/>
zuzüglich Gesamtsumme Zuschläge:	<input type="text"/> + <input type="text"/>
abzüglich Gesamtsumme Abschläge:	<input type="text"/> - <input type="text"/>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	<input type="text"/> = <input type="text"/>

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne angegeben. Zur Berechnung dieser werden ausgehend von dem berechneten Durchschnittswert die untere Spannenbreite abgezogen und die obere Spannenbreite hinzugezählt:

unterer Spannenwert (1,83):	<input type="text"/> - 1,83 = <input type="text"/>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €/m² Wohnfläche (Übertrag von oben):	<input type="text"/>
oberer Spannenwert (1,81):	<input type="text"/> + 1,81 = <input type="text"/>

Hinweise zur Einordnung einer Wohnung in der Mietpreisspanne

Mit der Mietpreisspanne wird den Besonderheiten einer einzelnen Wohnung Rechnung getragen, wie z. B. besondere Merkmale, die im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden, sowie unterschiedliche Qualitäten der Ausstattung. Zudem kann immer dann, wenn das Baujahr oder die Wohnfläche in der Grundwerttabelle (S. 6) nahe an einer Kategoriegrenze liegt, ein Teil der Differenz zum Wert der benachbarten Kategorie im Rahmen der Spanne berücksichtigt werden. Auch Besonderheiten der Lage können für die Einordnung in der Spanne herangezogen werden.

Es ist zu beachten, dass bei der Spanneneinordnung sowohl auf- als auch abwertende Aspekte berücksichtigt werden und Abweichungen vom Spannenmittelwert begründet werden sollen.

Für die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale wurden signifikante Preiszu- und Preisabschläge festgestellt. Darüber hinaus haben sich in der Praxis weitere Merkmale als mietpreisbildend herausgestellt, die im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden können. Hierzu gehören beispielsweise:

- Verkehrsanbindung
- Nahversorgung
- Lage der Wohnung im Gebäude
- Abstellflächen und -räume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
- Helligkeit
- Aussicht
- Einbruchschutz
- Videogegensprechanlage
- Hellhörigkeit
- Tageslicht im Badezimmer
- Größe des Badezimmers
- nicht gleichmäßige Beheizbarkeit aller Räume
- fehlender Aufzug bei fünf und mehr Stockwerken
- Barrierefreiheit der Wohnung

Neubaugleiche Modernisierung

Durch eine seit 1991 durchgeführte neubaugleiche Modernisierung (in der Regel im Rahmen einer Kernsanierung) unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse kann eine Wohnung in die Baualterklasse des Jahres eingruppiert werden, in dem die Modernisierung erfolgte. Hierfür muss die Modernisierung einen solchen Umfang aufweisen, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint: Wesentliche Berei-

che der Wohnung (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation und Wärmedämmung) müssen verbessert worden oder bereits in einem entsprechenden Zustand sein und der Aufwand bei mindestens zwei Drittel der für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Kosten liegen. Sofern im Rahmen der neubaugleichen Modernisierung nach 1998 die Außenwände des Gebäudes gedämmt sowie mindestens drei weitere Maßnahmen (Erneuerung Heizung, Austausch der Fenster, Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke, Dämmung Keller oder unterste Geschossdecke) durchgeführt wurden, kann zusätzlich der Aufschlag für die umfassende energetische Sanierung berücksichtigt werden (vgl. Seite 6).

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (Euro/m ² Wohnfläche) für neubaugleiche Modernisierung (entspricht $\frac{2}{3}$ 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
2014 bis 2015	1310
2016 bis 2017	1380
2018 bis 2019	1490

Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz

Bei möbliert vermietetem Wohnraum ist die ortsübliche Vergleichsmiete der unmöblierten Wohnung zu ermitteln und mit einem entsprechenden Zuschlag zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei neben dem Zeitwert der Möbel die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. Dies gilt auch für eine vom Vermieter gestellte Küchenausstattung. Auch für Garagen und Stellplätze können Zuschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden.

Wurde für Ausstattungselemente (z. B. Stellplatz, Möblierung) ein Zuschlag vereinbart, kann hierfür keine zusätzliche Berücksichtigung in der Spanne erfolgen.

Einsichtnahme, Information und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

das **Amt für Stadtplanung und Wohnen**
der Landeshauptstadt Stuttgart,
Dienststelle: Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart,
Telefon (0711) 216-91381,
mietpreis@stuttgart.de

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag
von 9:00 bis 12:30 und 13:30 bis 15:30 Uhr
Freitag von 9:00 bis 12:30 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Verkaufsstellen:

Statistisches Amt,
Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Dienststelle Hospitalstraße 8,
Rathaus Stuttgart – Infothek,
Bezirksämter der Stadt Stuttgart,
Stadtmessungsamt – Kundenzentrum

sowie online unter www.stuttgart.de/mietspiegel

Für ihre Mitglieder

- Haus & Grund Stuttgart,
Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V.,
Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart,
Telefon (0711) 2 10 48-0,
Fax (0711) 2 10 48-68,
verein@hausundgrund-stuttgart.de,
www.hausundgrund-stuttgart.de
- DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V.,
Moserstraße 5, 70182 Stuttgart,
Telefon (0711) 2 10 16-0,
Fax (0711) 23 69 223,
info@mieterverein-stuttgart.de,
www.mieterverein-stuttgart.de

10

Susann Voigt, Haus & Grund-Mitglied seit 1997

Ärger beim Vermieten? Dafür hab ich jemanden!

Jetzt Vereinsmitglied werden und Vorteile genießen:

- **Rechtsberatung** durch Fachjuristen in allen das Immobilieneigentum betreffenden Angelegenheiten
- **Steuerberatung** in allen steuerlichen Fragen rund um die Immobilie
- **Beratung zur Wohnungsbewirtschaftung** (Berechnung der angemessenen Mieten usw.)
- **Bautechnische- und Energieberatung** (Energetische Maßnahmen, altersgerechter Umbau, Zuschüsse, Schimmelproben usw.)
- **Rechtssichere Formulare** (Mietverträge, Hausordnung, Wirtschaftsbuch usw.)
- **Informationen für Immobilienbesitzer** durch die monatliche Verbandszeitung
- **Professionelle Immobilien- und Hausverwaltung** durch die Verwaltungs-GmbH Stuttgart
- **Unterstützung bei Vermietung und Verkauf**
- **Interessenvertretung** für 22.000 Mitglieder



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Stuttgart

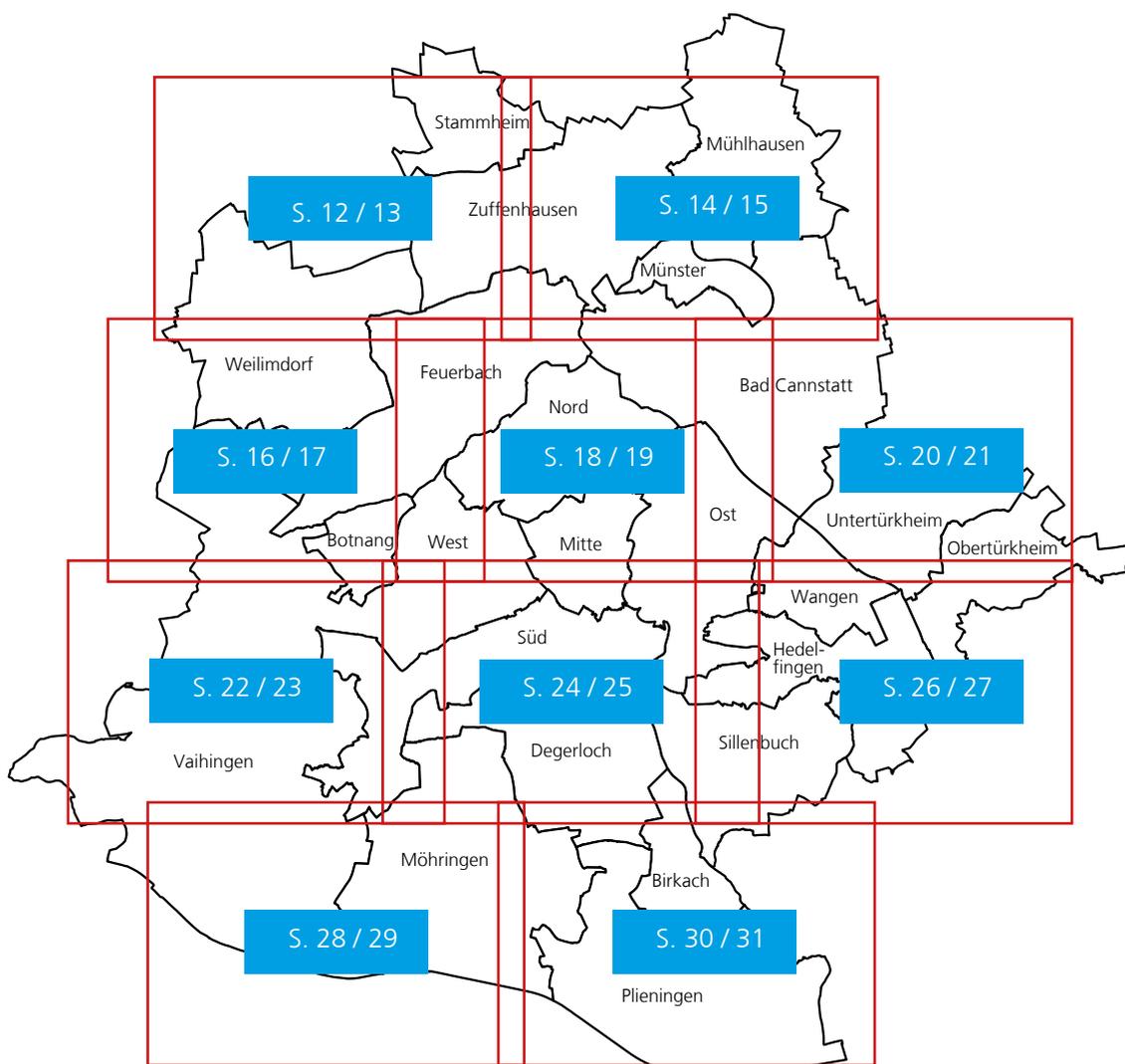
Gerokstr. 3, 70188 Stuttgart
Tel. 0711 21048-0, Fax 0711 21048-68
verein@hausundgrund-stuttgart.de
www.hausundgrund-stuttgart.de

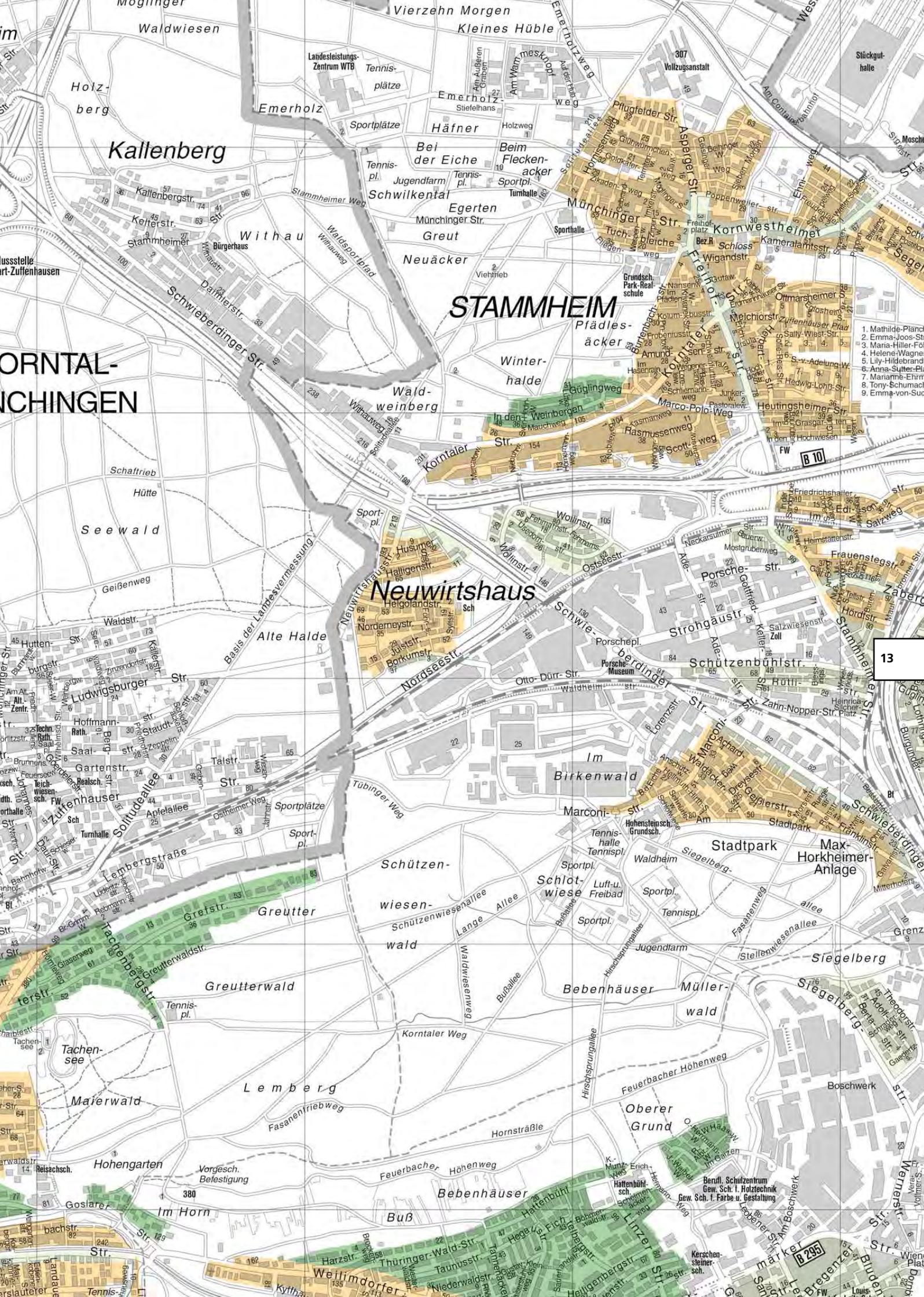
Lagen

Mit Hilfe der Karten kann die Lagezuordnung für eine Wohnung bestimmt werden. Die in der Karte dargestellte Wohnlagenzuordnung basiert auf dem beim Stuttgarter Gutachterausschuss geführten generalisierten Wohnlagenatlas sowie auf der Abgrenzung der Wohnlagen im Rahmenplan Halbhöhenlagen.

Bei der Zuordnung der Wohnung zu einer Lage sind gebietstypische Abweichungen der individuellen Lage zu berücksichtigen. Diese können, beispielsweise im Randbereichen von Wohnlagen, die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen oder eine Berücksichtigung in der Spanne rechtfertigen. Für Wohnungen in Gewerbegebieten, Einzellagen oder Neubaugebieten enthält die Karte keine Wohnlage. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Lagen	 Nord 3	 Neckar 2	 Mitte 3	 Filder 3
	 Nord 2	 Neckar 1	 Mitte 2	 Filder 2
	 Nord 1		 Mitte 1	 Filder 1





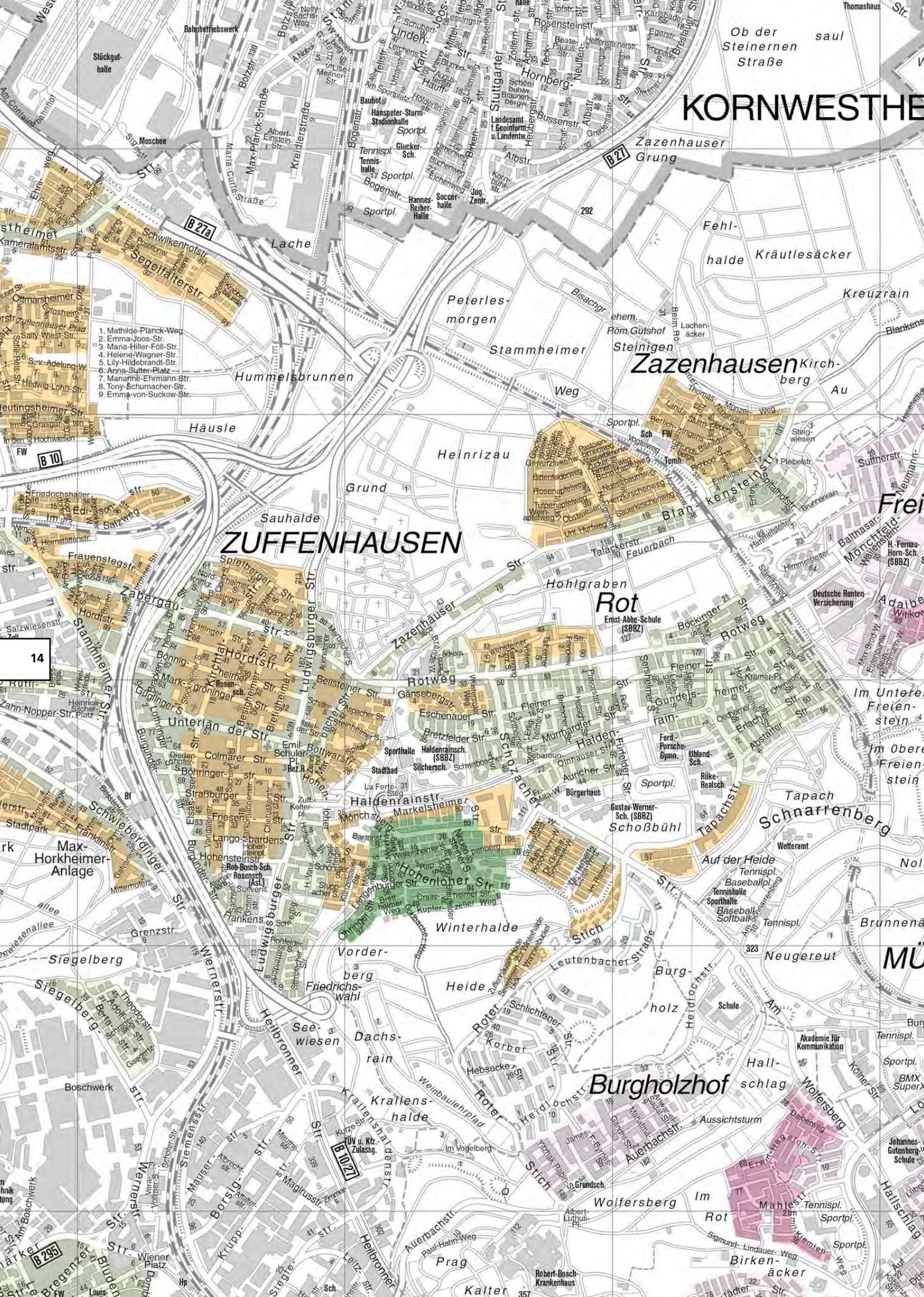
Kallenberg

STAMMHEIM

Neuwirtshaus

ORNTAL- NCHINGEN

- 1. Mathilde-Planck
- 2. Emma-Joos-Str.
- 3. Maria-Hiller-Fo-
- 4. Helene-Wagne
- 5. Lily-Hildebrand
- 6. Anna-Sutter-Pl.
- 7. Mariame-Ehrr
- 8. Tony-Schumack
- 9. Emma-von-Suc



KORNWESTHEIM

ZUFFENHAUSEN

ZAZENHAUSEN

Rot

Burgholzshof

14

- 1. Mathilde-Planck-Weg
- 2. Emma-Joos-Str.
- 3. Maria-Hiller-Foll-Str.
- 4. Helene-Wagner-Str.
- 5. Lily-Hildebrandt-Str.
- 6. Anna-Sutter-Platz
- 7. Manams-Ehrmann-Str.
- 8. Tony-Schumacher-Str.
- 9. Emma-von-Suckow-Str.

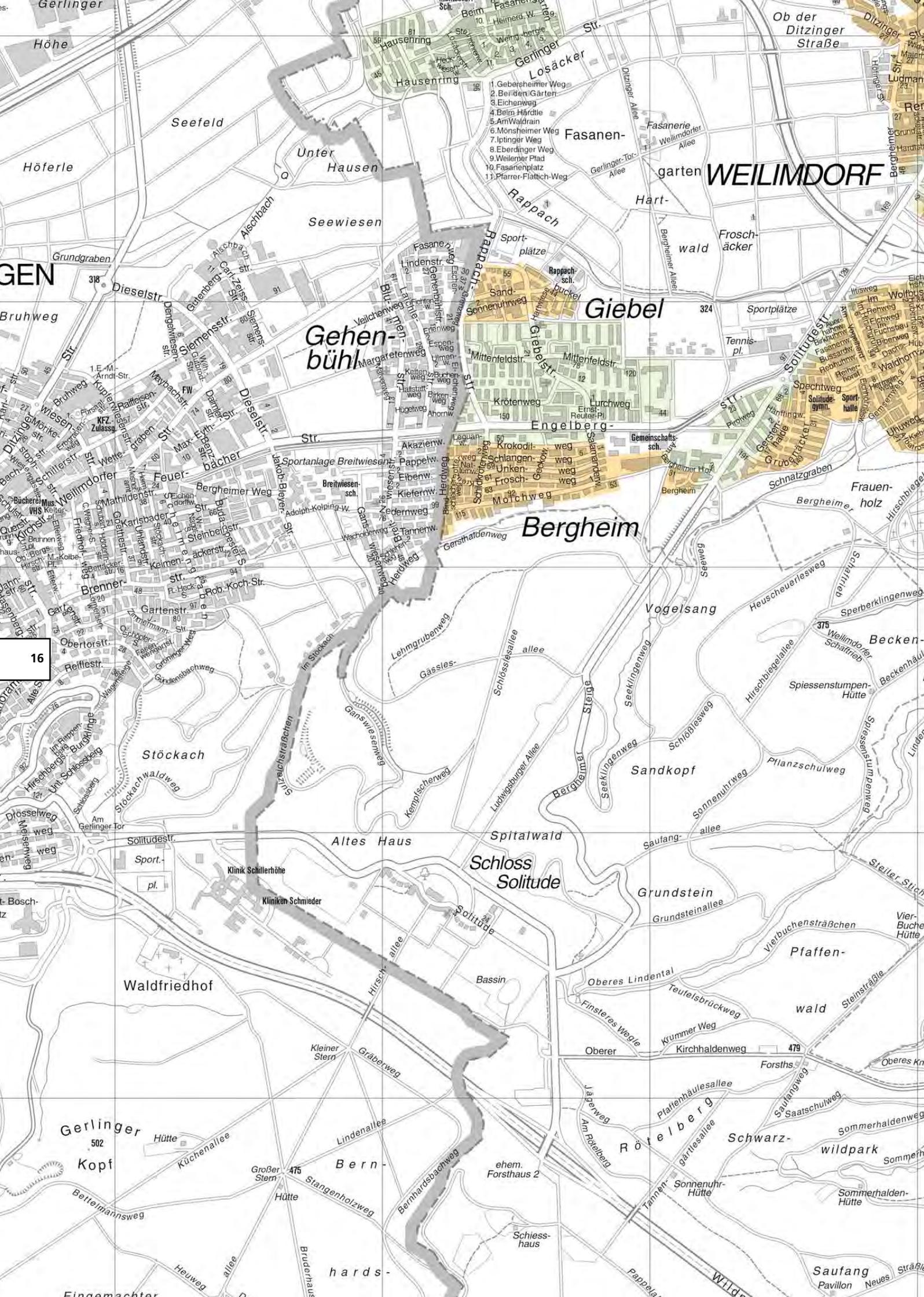
B293

B1027

B27a

B27





GEN

WEILIMDORF

Gehenbühl

Giebel

Bergheim

16

Schloss Solitude

Waldfriedhof

Gerlinger Kopf

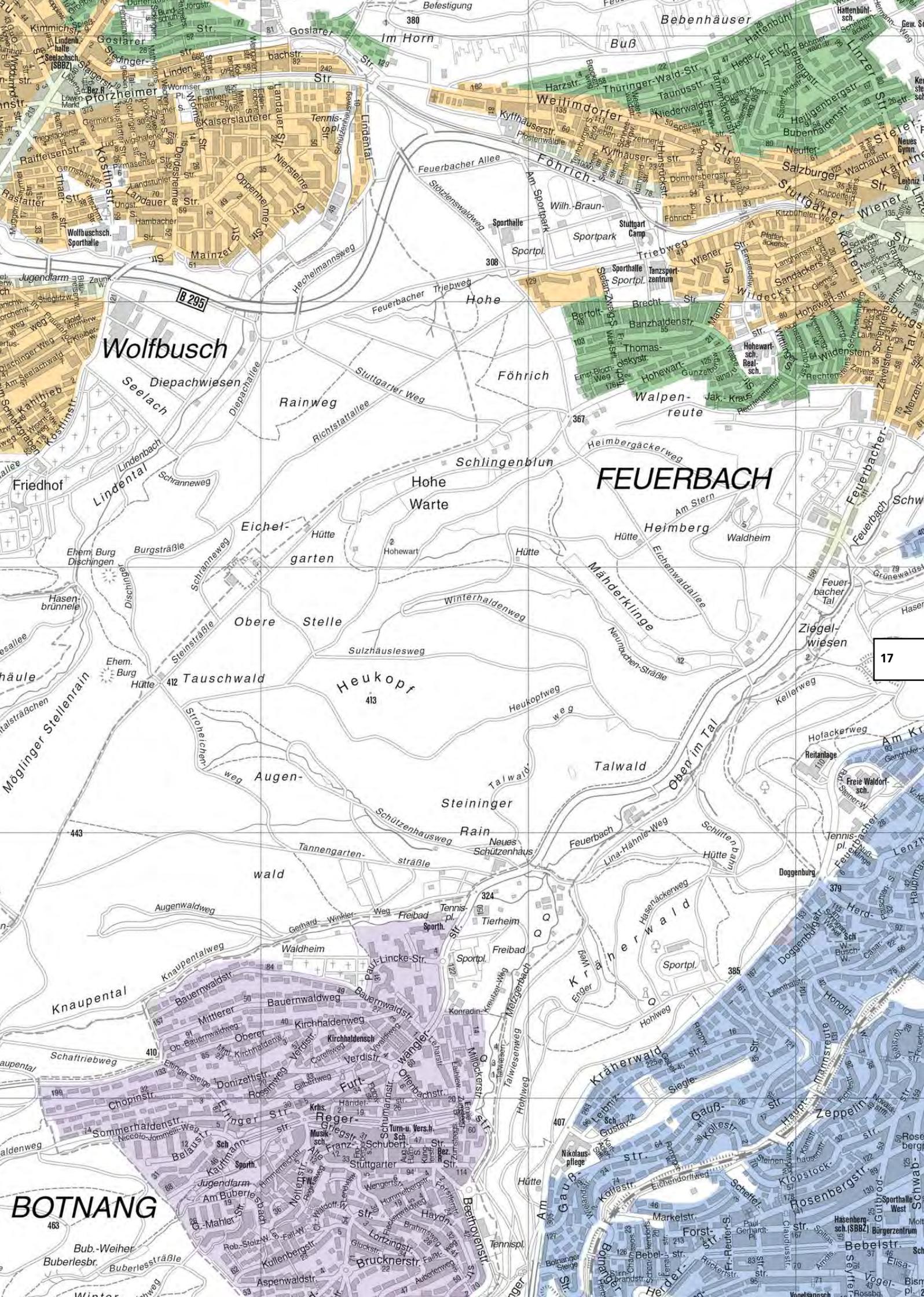
Bernhards

Schwarz-

Rötelberg

wildpark

Saufang



Wolfbusch

FEUERBACH

Heukopf

BOTNANG

17

B 295

413

443

324

407

463

379

385

308

367

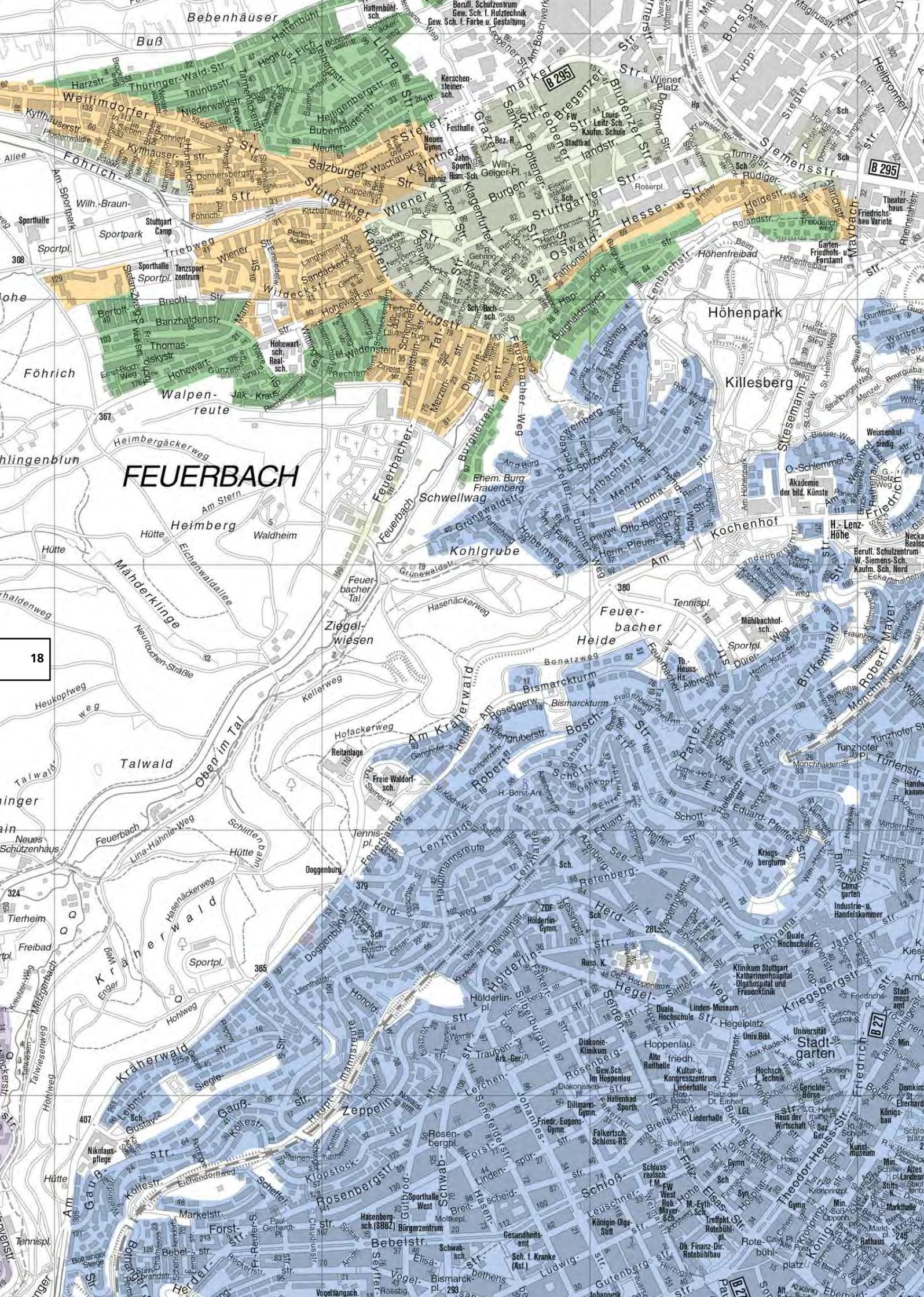
380

308

308

308

308



FEUERBACH

Heimberg
Waldheim

Mäherklinge
Neubärenstraße

Talwald
Ober im Tal

Hasenackerweg
Sportpl.

Kräherwald
Siegler

Gaß
Kloppstock

Forst
Friedrich

Beber
Herd

Hasenberg
Bürgerzentrum

Schwab
Lindenberg

Leuschner
Gutenberg

Feuerbach
Schwellweg
Kohlgrube

Ziegelwiesen
Kellerweg

Hofackerweg
Reitanlage

Freie Waldorfsch.
Stiernerweg

Doggenburg
Herd

Hondenberg
Herd

Hasenberg
Bürgerzentrum

Am Kräherwald
Herd

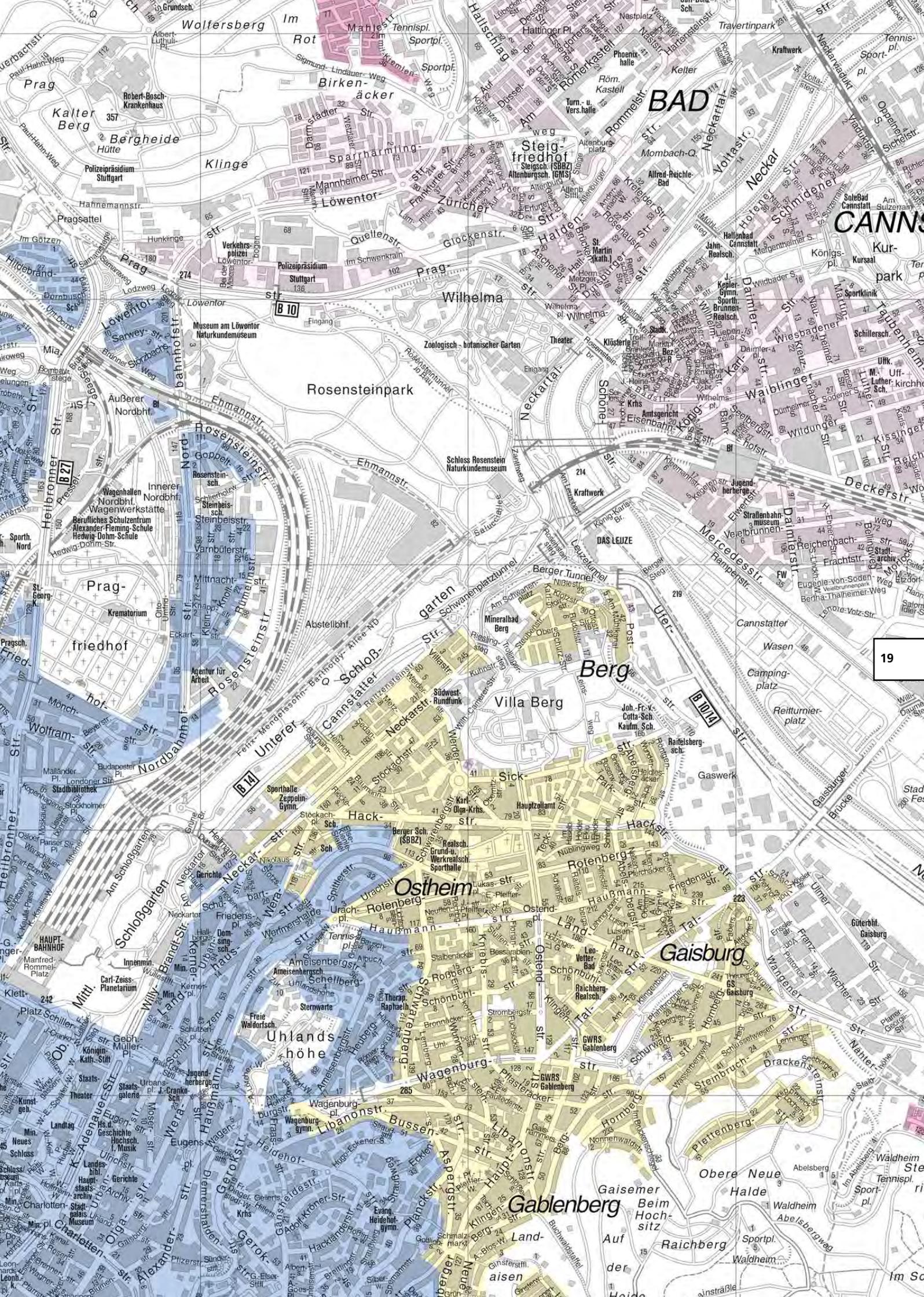
18

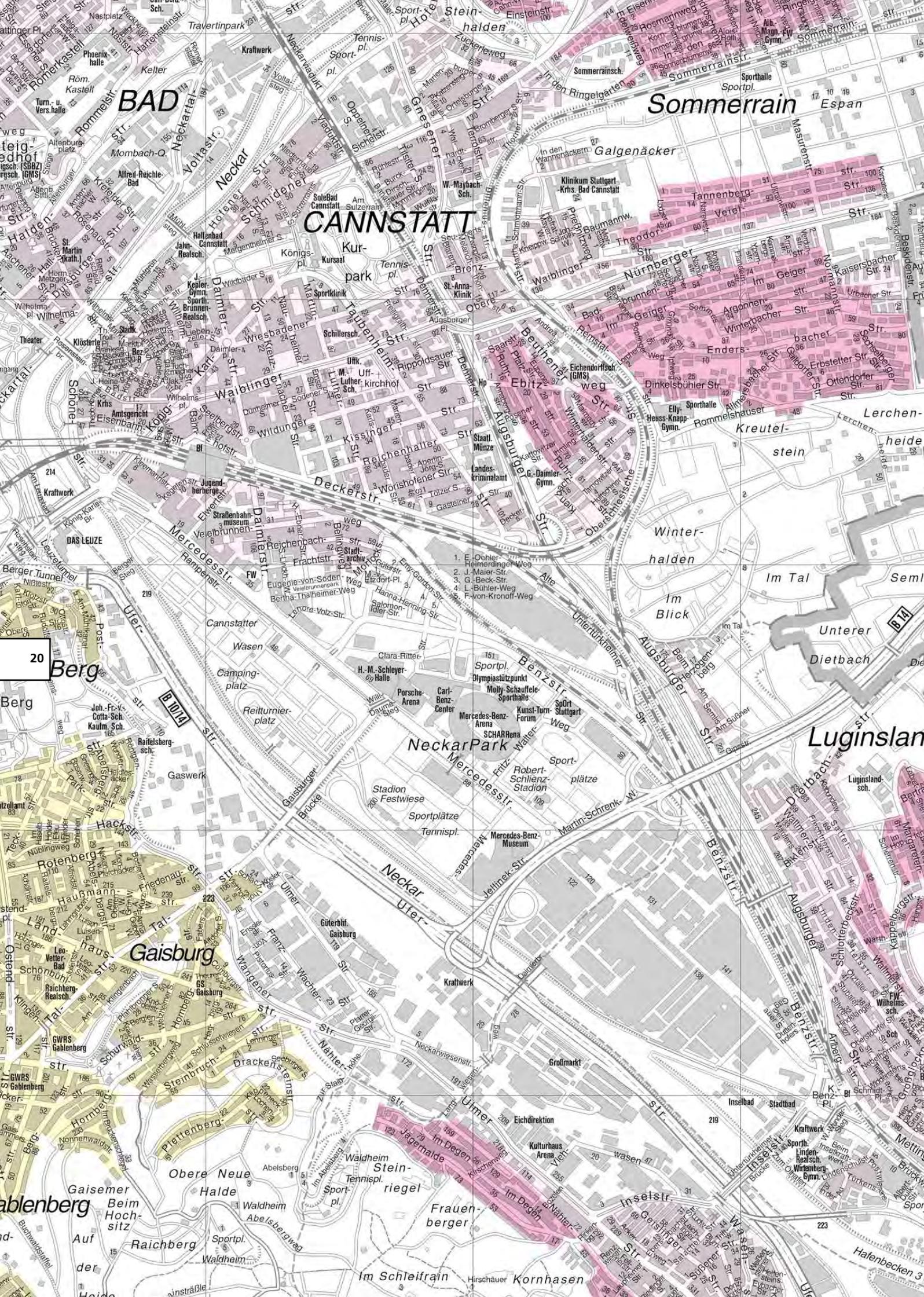
B 295

B 295

B 21

B 22





BAD

CANNSTATT

Sommerrain

20 Berg

Gaisburg

Luginsland

NeckarPark

Neckar

Gaismer

Frauenberger

Mettingen

Im Scheifrain



22

Eingemachter

hards-

bach

Tauschwald

Wald

Kauf-

hau

Büsnau

Katzenbacher Hof

Büsnauer Hof

Esslinger

Spital

Wald

Büsnauer

Rain

Birken-

wald

Sport-

plätze

Nobelstr.

Katzenbachstr.

Sportpl.

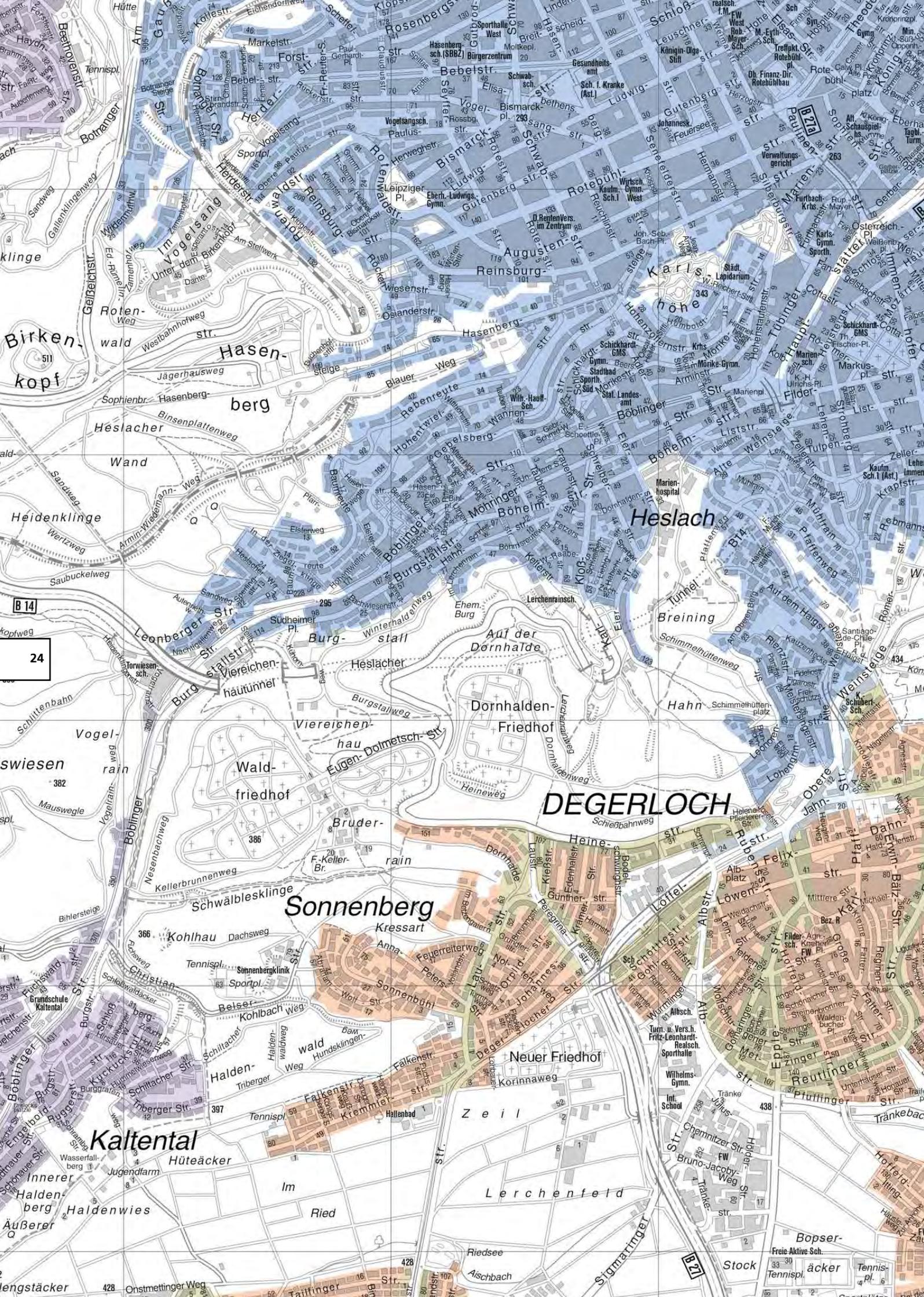
Anschlussstelle

S. Veihingen

BOTNANG



23



B 14
24

B 27

Birkenkopf

Hasenberg

Heslach

DEGERLOCH

Sonnenberg

Kaltental

Lerchenfeld

Bopseracker

Heidenklinge

Vogelrain

Viereichenhau

Dornhaldenfriedhof

Waldfriedhof

Bruderhau

Zeil

Neuer Friedhof

Haldenwies

Im Ried

Riedsee

Freie Aktive Sch.

Hengstacker

Tailfänger

Aischbach

Tennispl.



Gablenberg

Frauenkopf

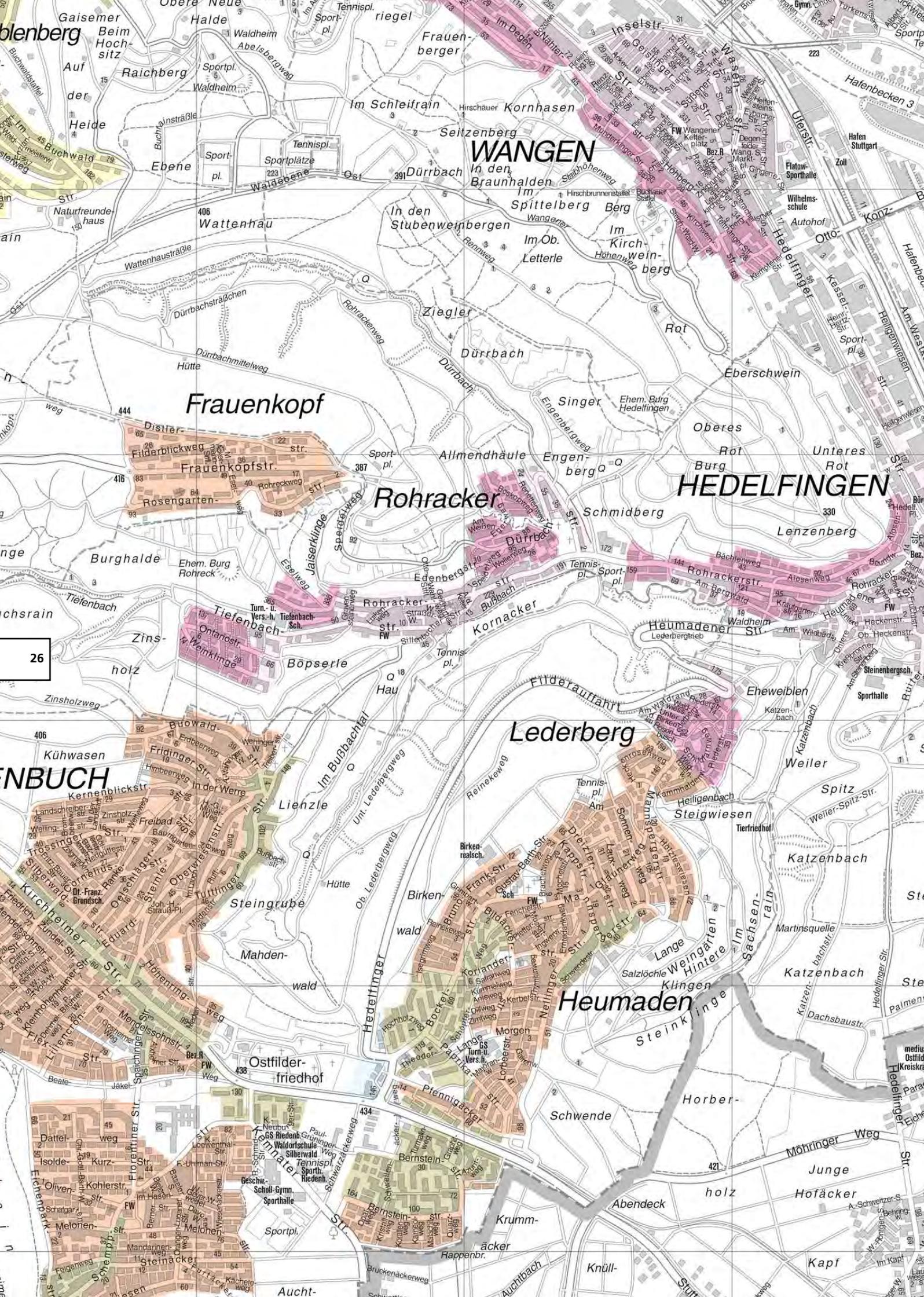
SILLENBUCH

Hoffeld

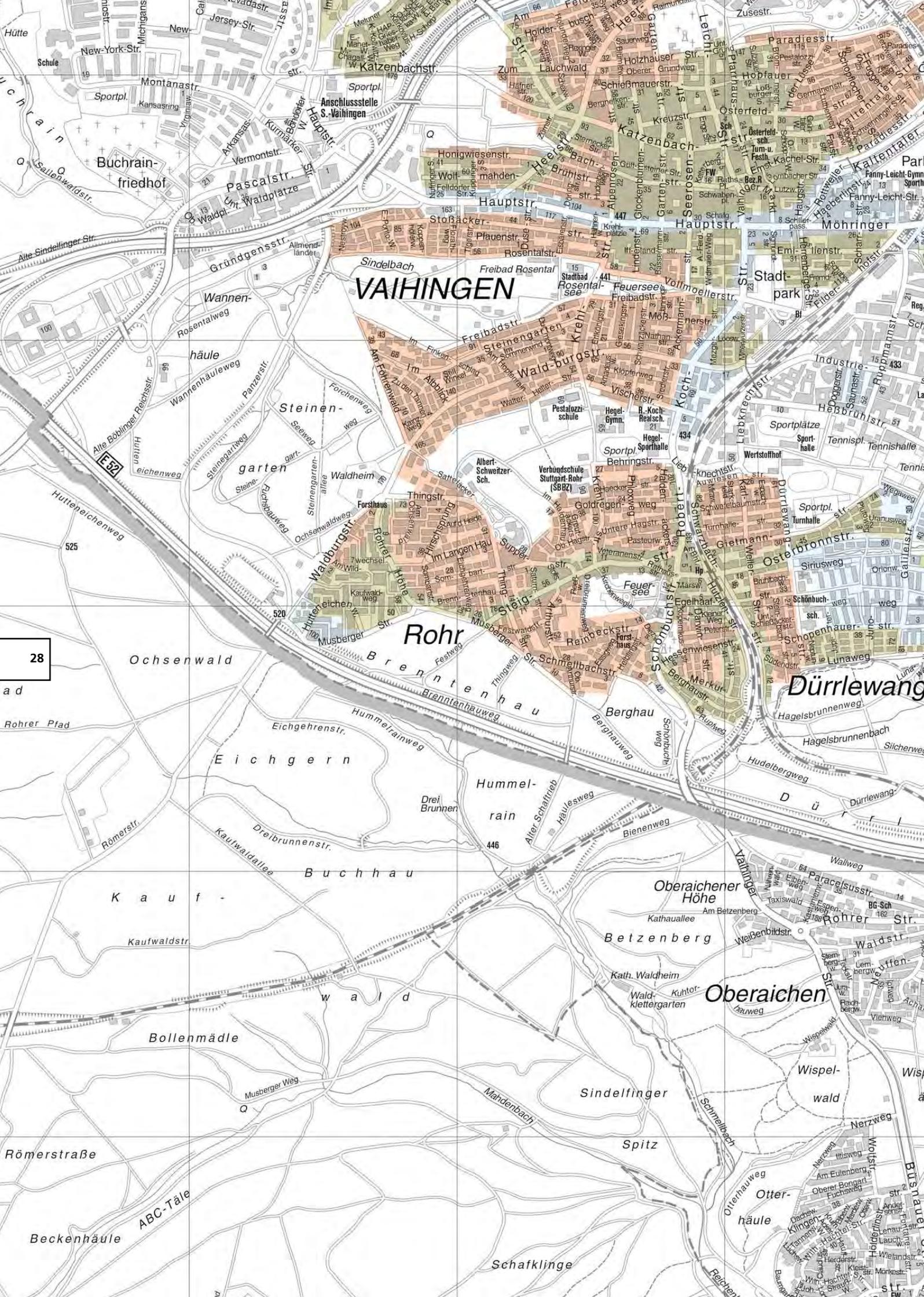
Schönberg

25

Map showing various streets and landmarks including: Weissenburg, Weißtannenwald, Jahn, Silberwald, Fuchsrain, Frauenkopf, SilLENBUCH, Hoffeld, and Schönberg. Includes street names like Gansheidestr., Fuchsrainweg, and landmarks like Sportpl., Hütte, and Wald.



26



VAIHINGEN

Rohr

Dürtlewang

28

Ochsenwald

Eichgern

Kaufwald

Bollenmädle

Buchhau

wald

Römerstraße

Beckenhäule

ABC-Täle

Hummelrain

Berghau

Betzenberg

Sindelfinger

Spitz

Schafklinge

Oberaichener Höhe

Oberaichen

Wispelwald

Otterhäule

Dürtlewang

Hagelsbrunnenweg

Hagelsbrunnenbach

Sichenweg

Hudelbergweg

Dürtlewang

Wallweg

Paracelsusstr.

Rohrer Str.

Waldstr.



MÖHRINGEN

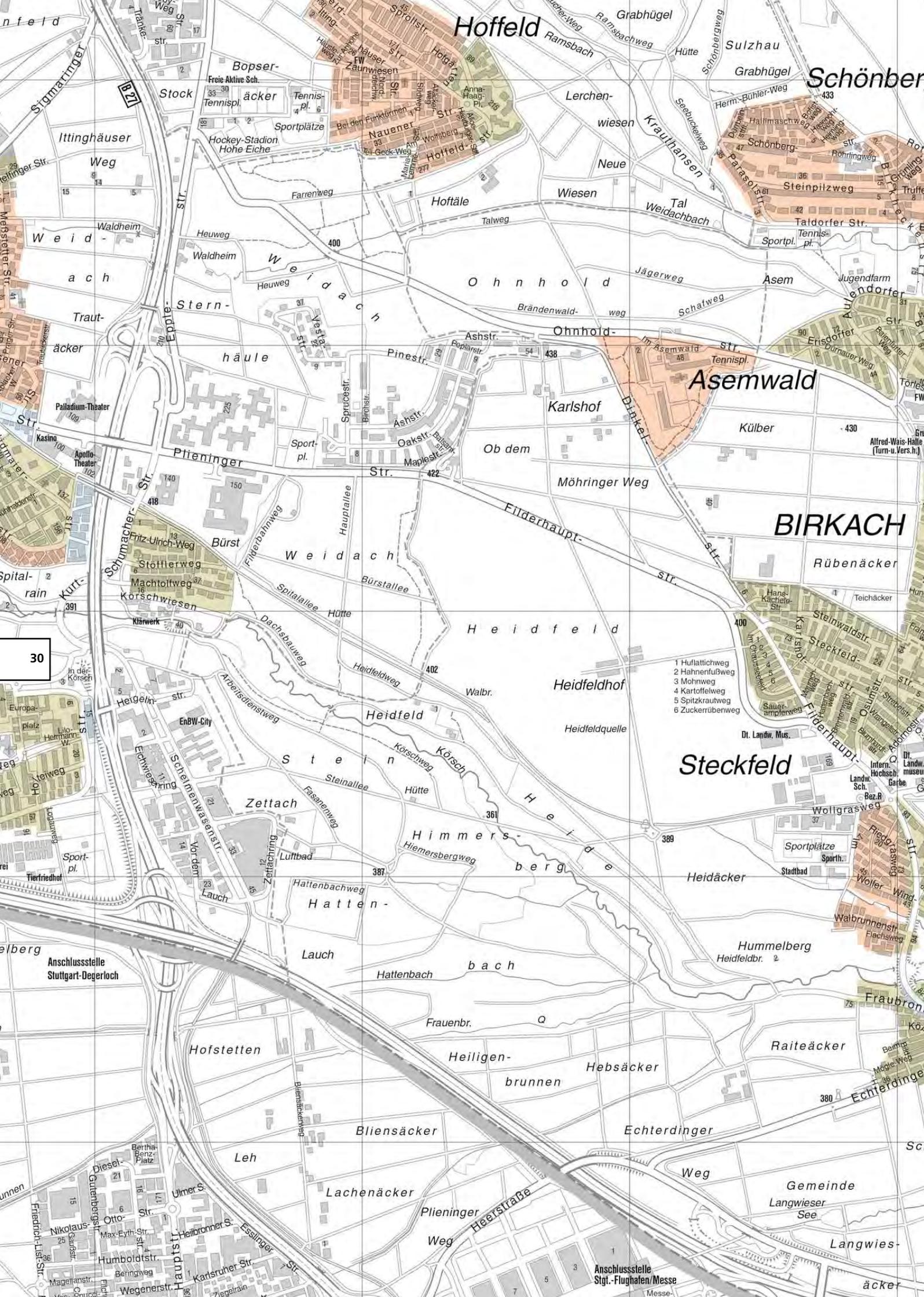
Fasanenhof

Unterriichen

Leinfelden

Musberg

29



Hoffeld

Schönberg

Asemwald

BIRKACH

Steckfeld

B 21

30

- 1 Huflattichweg
- 2 Hahnenfußweg
- 3 Mohnweg
- 4 Kartoffelweg
- 5 Spitzkrautweg
- 6 Zuckerrübenweg

Anschlussstelle Stgt.-Flughafen/Messe



Riedenberg

Hohenheim

PLIENINGEN

Kemnat

OSTFILDERN

31

Universität Hohenheim
Landw. Sch.
Staatssch. f. Gartenbau
Schloss Hohenheim

Land-
schafts-
garten

Anschlussstelle
Stgt.-Plieningen

Neumühle
Palizei-Reiterstaffel

Stockhausen

Läuch

Siemens

Lieb

St.

