



## Qualifizierter Mietspiegel

Gültig ab 1. Januar 2022



Schutzgebühr 5,- €

### **Erstellt in Zusammenarbeit mit:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Baugenossenschaft Esslingen eG  
Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.  
EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH  
Haus & Grund Esslingen e.V.  
Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.  
Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales und Sport  
sowie Geschäftsstelle Gutachterausschuss

### **Impressum:**

*Herausgabe*

STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
Amt für Soziales, Integration und Sport  
Beblingerstraße 3  
73728 Esslingen am Neckar

*Datenanalyse und Auswertung*

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg

*Titelfoto*

© das-foto-esslingen.de

*Copyright beim Herausgeber*

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise)  
und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher  
Genehmigung der Stadt Esslingen am Neckar.



## VORWORT

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Mieter:innen und Eigentümer:innen von nicht preislich gebundenen Wohnungen im Stadtgebiet von Esslingen am Neckar neu erstellt. Er basiert auf 1.040 Datensätzen, die im Zeitraum von Mai bis Juni 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung schriftlich erhoben wurden. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt damit methodisch die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
- Haus & Grund Esslingen e.V.
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
- Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport und Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die repräsentative Datenerhebung, die Auswertung der Daten und die Konzeption des Mietspiegels wurde beauftragt durch die Stadt Esslingen am Neckar und durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg durchgeführt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und mathematisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter sowie von der Stadt Esslingen am Neckar als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden. In diesem Sinne erwarten die an der Erstellung Beteiligten, dass der Mietspiegel weiterhin Vermietern und Mietern, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird.

Esslingen am Neckar, im Dezember 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anwendung des Mietspiegels .....	5
1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten .....	6
1.3 Das Mieterhöhungsverfahren .....	6
<b>2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> .....	<b>8</b>
2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße .....	8
2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität .....	9
2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete .....	13
2.4 Spannbreite .....	14
<b>3. Berechnungshilfen</b> .....	<b>15</b>
3.1 Anwendungsbeispiel .....	15
3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche .....	16
<b>4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel</b> .....	<b>19</b>



# 1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht

## 1.1 Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). 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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
  - Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
  - Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
  - Wohnraum, der Teil der von der:dem Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der:die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem:der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er:sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
  - Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den:die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).
- Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
  - Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
  - Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
  - Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;



- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

## 1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (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 Hausmeisterin, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## 1.3 Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der:die Vermieter:in 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, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht<sup>1</sup>.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der:die Vermieter:in muss das Mieterhöhungsverlangen dem:der Mieter:in gegenüber in Textform geltend machen und begründen.“ Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines:einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

<sup>1</sup> Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg – KappVO BW) vom 16. Juni 2020.



Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertreter:innen von Vermieter:innen und Mieter:innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der:die Vermieter:in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er:sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der:die Mieter:in hat zur Prüfung, ob er:sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der:die Mieter:in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er:sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der:die Vermieter:in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) gilt dies auch für die Stadt Esslingen.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Esslingen am Neckar nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß § 556e und f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem:der vorherigen Mieter:in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.



## 2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über vier Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. In Tabelle 2 wird die Qualitätsklasse der Sanitärausstattung bestimmt, die in Tabelle 3 benötigt wird.
3. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 3 über Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
4. In Tabelle 4 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 3 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

### 2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

**Tabelle 1** ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche* m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>
30 - 34	11,65
35 - 39	10,52
40 - 44	9,76
45 - 49	9,28
50 - 59	8,84
60 - 69	8,65
70 - 99	8,79
100 - 119	9,28
120 - 150	9,63

\* Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 4.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Esslingen 8,99 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Datenerhebung.



## 2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gut, sehr gut) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

### Sanitärausstattung:

#### Zuschlagsmerkmale sind (jeweils ein Pluspunkt):

- Handtuchheizkörper
- Lüftungsanlage (mindestens Abluft)
- Bodengleiche Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Mind. zwei Waschbecken
- Fußbodenheizung

#### Abschlagsmerkmale sind (jeweils ein Minuspunkt):

- Keine Heizmöglichkeit
- Kein Fenster

In Tabelle 2 kann nun die Qualitätsklasse der Sanitärausstattung abgelesen werden, die in Tabelle 3 benötigt wird.

Tabelle 2: Qualitätsklassen der Sanitärausstattung

Punktsumme	Klasse
-2	Einfach
-1	Einfach
0	Durchschnittlich
1	Durchschnittlich
2	Gut
3	Gut
4	Sehr gut
5	Sehr gut
<b>Punkte =</b>	
<b>Klasse =</b>	



Tabelle 3 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 3 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietspreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem:der Vermieter:in gestellt werden. Hat ein:e Mieter:in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem:der Vermieter:in erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

**Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:**

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietspreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 3 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 3 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

Tabelle 3: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Baujahr*</b>				
Baujahr bis 1977		12		
Baujahr 1978 bis 1994		5		
Baujahr 1995 bis 2015		± 0		
Baujahr 2016 bis 2020	21			
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				

\* Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Übertrag von vorheriger Seite</b>				
<b>Modernisierung</b>				
Von dem/der Vermieter:in durchgeführte Modernisierung bei <b>mindestens 5</b> der nachfolgenden Einzelmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenwanddämmung (seit 1995)</li> <li>• Fensteraustausch (alle Fenster, seit 1995)</li> <li>• Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme, seit 1995)</li> </ul> Modernisierung (wesentliche Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung) (jeweils seit 2002): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitäreinrichtungen</li> <li>• Fußböden</li> <li>• Innentüren</li> <li>• Elektroinstallation</li> <li>• Außenanlagen, Spielflächen</li> <li>• Wohnungsgrundrissverbesserung</li> <li>• Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür</li> </ul>	5			
<b>Sanitärausstattung</b>				
einfache Sanitärausstattung		4		
durchschnittliche Sanitärausstattung		± 0		
gute Sanitärausstattung		4		
sehr gute Sanitärausstattung		8		
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Übertrag von vorheriger Seite</b>				
<b>Besondere Wohnungsausstattung</b>				
Bodenbelag von dem:der Vermieter:in gestellt und überwiegend...				
• ... Parkett, Kork oder Vinyl-/Designboden	7			
• ... Kachel-, Fliesen-, Stein- oder Marmorboden	5			
• ... Laminatboden	3			
• ... Teppichboden, PVC oder Linoleum		7		
Kein von dem/der Vermieter:in gestellter Bodenbelag/Rohboden		8		
Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)		8		
Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden oder vorhandene Fläche nicht gut nutzbar (kein ausreichender Platz für Tisch und Stühle)		4		
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	8			
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	7			
Wohnung verfügt über eine unverbaute Fernsicht aus den Haupträumen	4			
<b>Lage</b>				
<b>Stadtteilzone 1:</b> Innenstadt	5			
<b>Stadtteilzone 2:</b> Hegensberg, Hohenkreuz, Krummenacker, Liebersbronn, Neckarhalde, Oberesslingen, Rüdern, Serach, Sulzgries, Wiflingshausen	± 0			
<b>Stadtteilzone 3:</b> Berkheim, Brühl, Kennenburg, Kimmichweiler/Oberhof, Mettingen, Obertal, Pliensau-vorstadt, Sirnau, St. Bernhard, Wälden-bronn, Weil, Zell, Zollberg		2		
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) zu Fuß über 1.000 Meter entfernt		3		
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				



## 2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 3 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktschuld der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 3 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktschuld der Zuschläge die Punktschuld der Abschläge ab. Die Punktdifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktdifferenz in €/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktdifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.



Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> :				
B	aus Tabelle 3:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge	=	
			-		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/ Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (€/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=	
			+			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	
			x			

## 2.4 Spannbreite

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten 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 wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einem am freien Wohnungsmarkt 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 2/3-Spanne beläuft sich in Esslingen am Neckar im Schnitt auf 16 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, ist diese Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen zu begründen.



### 3. Berechnungshilfen

#### 3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	8,79 €/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1962		12
	Sanitärausstattung	2 Waschbecken im Bad, Fußbodenheizung im Bad	4	
	Besondere Wohnungs- ausstattung	Laminatboden Komplette Einbauküche gestellt Kein Balkon vorhanden	3 8	4
	Lage	Innenstadt	5	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>20</b>	<b>16</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> :				8,79
B	aus Tabelle 3:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge		=
		20	-	16	=	4
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/ Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		8,79	x	4	: 100	0,3516
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (€/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	+	Ergebnis C		=
		8,79	+	0,3516		9,1416
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
		9,1416	x	84		767,89

Aufgrund der Spannweite von ± 16 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 767,89 € ± 122,86 €, also zwischen 645,03 € und 890,75 €.

## 3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Sollte der:dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer:in die Größe der Wohnfläche nicht bekannt oder

diese nicht ermittelbar sein, kann gegen Kostenerstattung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Esslingen am Neckar einem:einer Sachverständigen oder einem:einer Architekt:in der Auftrag zur Wohnflächenberechnung erteilt werden.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

### § 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.



- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

#### § 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

#### § 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.



Tabelle 5: Schema zur Ermittlung der eigenen Wohnfläche

Räume	Angaben in m <sup>2</sup>			
	lichte Höhe von mindestens 2 m	lichte Höhe zwischen 1 und 2 m	lichte Höhe weniger als 1 m	
<b>1. Wohnräume und Nebenräume (nur innerhalb der Wohnung)</b>				
a) Zimmer 1				
b) Zimmer 2				
c) Zimmer 3				
d) Zimmer 4				
e) Zimmer 5				
f) Kammer				
g) Küche				
h) Bad/Dusche				
i) Flur/Diele				
j) Toilette				
k) Abstellraum				
l) Speisekammer				
m) Besenkammer				
n) .....				
zusammen:				
Anrechnungsfaktor	1	1/2	0	zusammen:
Anrechenbare Fläche:				
<b>3. sonstige Wohnflächen</b>				
		Anrechnungsfaktor:	Anrechenbare Fläche	
a) Balkon				
b) Loggia				
c) .....				
zusammen:				
<b>gesamte anrechenbare Fläche für Wohn-, Nebenräume und sonstige Wohnflächen:</b>				

Bei Rohbaumaßen sind von der anrechenbaren Gesamtfläche 3 % abzusetzen.



## 4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.  
Martinstraße 34  
73728 Esslingen  
Tel: 0711 359035  
E-Mail: [info@mieterbund-es-gp.de](mailto:info@mieterbund-es-gp.de)  
[www.mieterbund-es-gp.de](http://www.mieterbund-es-gp.de)
- Haus & Grund Esslingen e.V.  
Fabrikstraße 1/1  
73728 Esslingen  
Tel: 0711 359272  
E-Mail: [haus-und-grund-esslingen@t-online.de](mailto:haus-und-grund-esslingen@t-online.de)  
[www.hug-esslingen.de](http://www.hug-esslingen.de)
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.  
Schelztorstraße 1  
73728 Esslingen  
Tel: 0711 354235  
E-Mail: [info@mieterschutz-es.de](mailto:info@mieterschutz-es.de)  
[www.mieterschutz-es.de](http://www.mieterschutz-es.de)
- STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
Amt für Soziales, Integration und Sport  
Beblingerstraße 3  
73728 Esslingen am Neckar  
Tel: 0711 3512 – 2442  
E-Mail: [soziales.sport@esslingen.de](mailto:soziales.sport@esslingen.de)  
[www.esslingen.de](http://www.esslingen.de)

STADT ESSLINGEN AM NECKAR   
Amt für Soziales, Integration und Sport

[esslingen.de/vermiet-es](http://esslingen.de/vermiet-es)

Füllen Sie Ihren  
leerstehenden Wohnraum  
mit Leben

**Unser Angebot an Sie:**

- Sanierungszuschuss
- Mietausfallgarantie
- Mietzahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Fester Ansprechpartner und Unterstützung beim Vermietungsprozess

**Kontakt:** Wohnraummanagement | Tel: 0711 3512 – 2630  
[wohnraummanagement@esslingen.de](mailto:wohnraummanagement@esslingen.de)



# Die Wohngebäude- versicherung der SV

**Ihr Schutz für Ihre vier Wände.**

Wir beraten Sie gerne:

**Generalagentur Uwe Lepschi**

Bahnhofstr. 18 · 73728 Esslingen

Tel. 0711 396991-0 · Fax 0711 396991-20



**Uwe Lepschi**

Leiter der Generalagentur