

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An einen qualifizierten Mietspiegel werden daher entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt.

Sinn und Zweck eines solchen qualifizierten Mietspiegels ist es, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mietern als auch Vermietern eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Durch die Erweiterung des qualifizierten Mietspiegels für die bisherigen Kooperationen Nürtingen, Kirchheim und Plochingen für die weiteren Städte und Gemeinden des Zweckverbandes „**Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen**“ nehmen wir eine Vorreiterrolle in der Region Stuttgart ein und haben daher für das gemeinsame Kooperationsprojekt (40 Städte und Gemeinden) eine finanzielle Förderung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhalten.

Viele städtebauliche Maßnahmen und Neubauprojekte in den letzten Jahren stehen für eine nachhaltige und positive Entwicklung unserer Verbandsgemeinden. Neue Wohngebiete wurden erschlossen sowie zahlreiche Innenentwicklungsmaßnahmen in den beteiligten Städten und Gemeinden wurden und werden realisiert. Wir wollen auch in Zukunft liebens- und lebenswert bleiben.

Der Wohnungsmarkt ist auch in den letzten Jahren sehr stark in Bewegung geraten und erfährt eine weiter steigende Nachfrage. Eine den persönlichen Anforderungen entsprechende Wohnung zu haben, ist und bleibt die zentrale Voraussetzung, um hier zu leben und zu arbeiten.

Bezahlbare und gute Wohnungen werden deshalb gebraucht, zu Konditionen, die von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern auf transparenter und nachvollziehbarer Grundlage vereinbart werden.

Ich wünsche beiden Mietvertragsparteien, dass der neue qualifizierte Mietspiegel Ihnen zur Unterstützung und als hilfreiche Orientierung in Ihrem Mietverhältnis dient.

An dieser Stelle gilt mein besonderer Dank allen Akteuren, die im „Arbeitskreis Mietspiegel“ mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, unter der Leitung von Herrn Trinkaus darf ich an dieser Stelle ausdrücklich die Vertreter der/des

- Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Haus und Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V. Nürtingen und Umgebung
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
- Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
- Volksbank Mittlerer Neckar eG

hervorheben.

Dieser Dank richtet sich zudem an alle, die sich an den ausführlichen Befragungen, in schriftlicher und digitaler Form beteiligt haben, um somit die erste gemeinsame Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2024 zu ermöglichen.

Herzlichst

Ihr 

Dr. Johannes Fridrich

(Verbandsvorsitzender)

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag des Gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 9.525 Antworten und 3.305 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum von Mai 2024 bis Juni 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

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

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

Der Mietspiegel wurde am 27. September 2024 von den Interessensvertretern der Mieter, dem Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V. sowie der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Neckar-Fils eG, dem Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V., der Haus & Grund Nürtingen und Umgebung, der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen und der Volksbank Mittlerer Neckar eG als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab 01. Dezember 2024 bis 30. November 2026.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die im Landkreis Esslingen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen folgende Punkte nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnungen, bei denen Preisbindungen vorliegen (z. B. Sozialwohnungen, sowie Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnungen, die gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z. B. Ferienwohnung).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z. B. Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt 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. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

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:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neuffen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 -	1946 -	1964 -	1975 -	1985 -	1995 -	2005 -	2013 -	2016 -	2019 -
	1945	1963	1974	1984	1994	2004	2012	2015	2018	2024	
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,51	9,69	9,53	10,18	11,01	12,10	13,46	14,93	15,93	16,52	17,44
30 - < 40	9,52	8,88	8,75	9,26	9,92	10,76	11,83	12,98	13,77	14,22	14,95
40 - < 45	8,97	8,45	8,34	8,76	9,30	9,99	10,87	11,81	12,46	12,84	13,43
45 - < 50	8,75	8,28	8,18	8,55	9,03	9,66	10,44	11,28	11,86	12,20	12,73
50 - < 55	8,59	8,16	8,08	8,41	8,85	9,41	10,12	10,88	11,40	11,71	12,19
55 - < 60	8,48	8,09	8,01	8,32	8,72	9,23	9,88	10,57	11,05	11,32	11,76
60 - < 70	8,38	8,04	7,97	8,24	8,59	9,04	9,61	10,23	10,65	10,89	11,28
70 - < 80	8,32	8,02	7,96	8,20	8,50	8,89	9,39	9,92	10,29	10,50	10,83
80 - < 90	8,31	8,05	8,00	8,20	8,47	8,82	9,25	9,72	10,04	10,23	10,52
90- < 115	8,34	8,12	8,08	8,25	8,47	8,76	9,12	9,50	9,77	9,93	10,17
115 - < 130	8,36	8,18	8,15	8,29	8,48	8,71	9,01	9,34	9,56	9,69	9,89
130-150	8,35	8,19	8,16	8,28	8,44	8,65	8,92	9,20	9,39	9,51	9,68

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch 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. 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:

1. 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 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Sanierung/Modernisierung:

Grundsätzliche Hinweise:

1. Es handelt sich bei Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen.
2. Der Begriff der Vollsanierung ist hier so zu verstehen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Modernisierung in einen Zustand versetzt wird, der mit dem eines Neubaus vergleichbar ist. Dieser Begriff ist hier jedoch nicht abschließend definiert und unterliegt insbesondere keiner Rechtsnorm. Vielmehr beruht diese Definition aus den statistischen Erhebungen der Datenerhebung zu diesem Mietspiegel.
3. Mit dem Begriff der Teilmodernisierung sind hier nicht die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten gemeint, sondern der neuwertige Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung.
4. Der Zuschlag für eine Voll- oder Teilsanierung kann für die Wohnung oder das Gebäude angesetzt werden (insgesamt jedoch nicht mehr als der in der jeweiligen Spalte in %-Punkten ausgewiesene Zuschlag).

Die insgesamt 18 nachfolgenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen stellen mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale dar und sind mit Erfüllung der entsprechenden Mindestzahlen auf der nachfolgenden Seite als „Vollsanierung“, „Teilmodernisierung“ oder „keinerlei Teilmodernisierung“ einzuordnen:

A. Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung:

- Elektroinstallation modernisiert
- Balkon modernisiert
- Fußböden modernisiert
- Fenster ganz erneuert
- Bad modernisiert
- (Tritt-)Schallschutz eingebaut
- barrierearme Modernisierung der Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Schwellen bis max. 2,5 cm Höhe)
- Wohnungseingangstür erneuert
- Innentüren modernisiert
- separates WC modernisiert

B. Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude:

- Elektroinstallation erneuert
- Heizungsanlage modernisiert
- Aufzug erneuert
- Aufzug nachgerüstet
- Dämmung Dach/oberste Decke
- Dämmung aller Außenwände
- Dämmung Kellerdecke
- Treppenhaus modernisiert

Merkmal	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude, durchgeführt seit 2010 mit Baujahr vor 1990 Hinweise: 1. Für eine Vollsanierung müssen mindestens <u>sieben</u> der zehn vorgenannten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen die Wohnung betreffend oder mindestens <u>sechs</u> der acht vorgenannten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen das Gebäude betreffend erfüllt sein, damit der Zuschlag angesetzt werden kann. 2. Der Zuschlag kann für die Wohnung <u>oder</u> das Gebäude angesetzt werden (<u>insgesamt</u> jedoch nicht mehr als 10%-Punkte)	10			
Teilmodernisierung der Wohnung/Gebäude, durchgeführt seit 2010 mit Baujahr vor 1990 Hinweis: Mindestens 3 der insgesamt 18 Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung und am Gebäude sind umgesetzt	5			
Keinerlei Teilmodernisierung seit 2010 bei Gebäuden mit Baujahr zwischen 1960 und 1980		5		
Keinerlei Teilmodernisierung seit 2010 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1960		8		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden; nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien sind vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer • Badewanne • separate Dusche • Fußbodenheizung in einzelnen Wohn- und Schlafräumen vorhanden (nicht ausschließlich im Badezimmer) • Handtuchheizkörper • bodengleiche Dusche • Fenster im Bad (auch Lichtkuppel) oder • Belüftung (-sanlage), Ventilator • zweites Waschbecken im Badezimmer 	3			
Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	2			
Penthouse	2			
Wohn- und Geschäftshaus		3		
Einliegerwohnung im Untergeschoss/Souterrain		3		
Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich	2			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2			
Videosprechanlage vorhanden	2			

Merkmal	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Parkett-, Dielenholz-, Laminat-, Vinylboden nicht älter als 5 Jahre	7			
Fußbodenbelag maximal 10 Jahre alt	2			
Linoleum-, Teppich- oder PVC-Boden älter als 21 Jahre		7		
Balkon, (Dach-) Terrasse oder eigener Gartenanteil	5			
keine Einbauküche vom Vermieter gestellt		7		
Dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Kohle- oder Gas-Einzelöfen, Elektronachtspeicheröfen, Gasetagenheizung, (ausgenommen sind dezentrale Wohnungsstationen mit integrierten Fußbodenheizungsverteiltern)		4		
überwiegendes Betriebsmittel der Heizung ist Öl oder (Holz)Kohle		2		
Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes) ist F, G, oder H (> 200 kWh/m ² a); Hinweis: Bitte beachten Sie die rechtlichen Vorgaben bezüglich des Erfordernisses eines Energiebedarfsausweises		4		
Fahrradraum vorhanden	1			
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zum Gemeinde- bzw. Stadtzentrum <= 500 m oder die Wohnung liegt in einem Gebiet mit hoher Bebauungsdichte ¹ (z. B. Innenstadt, Nähe Innenstadt), nicht gemeint sind Stadt- oder Ortsteilzentren	6			
Distanz zum nächsten Spielplatz <= 150 m	1			
Distanz zur nächsten Kita <= 250 m	1			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle <= 250 m	1			
Distanz zum nächsten Spielplatz > 500 m		2		
Distanz zur nächsten Kita > 1.000 m		2		
Distanz zum nächsten Supermarkt > 1.500 m		2		
Distanz zur nächsten öffentlich zugänglichen Freizeiteinrichtung wie (z. B. Schwimmbad, Kino) > 300 m		2		
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 500 m		2		
Straßenlärm > 60 dB (durchschnittliche Messungen über 24 h lt. Lärmwertkarte)		2		
Schienenlärm > 60 dB (durchschnittliche Messungen über 24 h lt. Lärmwertkarte)		2		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

¹ Definition: mehr als 40 Prozent der „näheren“ Umgebung ist bebaut. Nähere Umgebung bedeutet hierbei, dass 40% der umliegenden Fläche von 15.000 Quadratmeter bebaut sind (H3-Hexagone).

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. 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. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.
- Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
- Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter: <https://online-mietspiegel.de/neuffen/>

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (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 zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 im gesamten Projektgebiet im Schnitt auf ± 19 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus
- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (nicht gemeint sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes: Hanggeschoss, Erdgeschoss
- Betriebsmittel der Heizung: Gas, Nah-/Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe, Sonstiges
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- weder Keller- noch Bühne/Dachboden vorhanden
- barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Schwellen bis max. 2,5 cm Höhe)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
- Wäschetrockenraum und/oder Waschküche vorhanden
- Aufzug vorhanden
- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch vorhanden (z.B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
- Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden
- Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 20 Mb/Sek)

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	8,47 Euro/m ²	
	Baujahr	1979		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	10	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Videosprechanlage vorhanden	2	
		Terrasse	5	
		keine Einbauküche vom Vermieter gestellt		7
	Lage	Distanz zum nächsten Spielplatz ≤ 150 m	1	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			18	7

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²			Ergebnis A
					8,47
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
		18	–	7	= 11
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
		8,47	x 11	: 100	= 0,93
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
		8,47	± 0,93	=	9,4
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
		9,4	x 84	=	789,6

5 Information und Beratung

Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen
Ohmstraße 16
72622 Nürtingen

Tel.: 07022 / 24234-0
E-Mail: gutachterausschuss@esslingen.de
Internet: www.gutachterausschuss-lkes.de

Beratung für Ihre Mitglieder bieten:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG <u>Ohmstraße 12</u> 72622 Nürtingen Tel: 07022 9274 0 E-Mail: info@die-nf.de	Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V. Martinstraße 34 73728 Esslingen Tel: 0711 359035 E-Mail: mieterbund-es-gp.de
Haus und Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V. Marktstraße 36 73230 Kirchheim u. T. Tel: 07021 46682 E-Mail: info@hausundgrundkirchheim.de	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V. Nürtingen und Umgebung Eugenstraße 21 72622 Nürtingen Tel.: 07022 8050 E-Mail: info@hausundgrund-nuertingen.de
Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG Jesinger Straße 19 73230 Kirchheim u. T. Tel: 07021 8007 0 E-Mail: info@kbpk.de	Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen Bahnhofstraße 8 73728 Esslingen Tel: 0711 3985100 E-Mail: kundenservice@sk-es.de
Volksbank Mittlerer Neckar eG Schillerplatz 7 72622 Nürtingen Tel: 0711 3909 0 E-Mail: info@v-mn.de	

Der Gutachterausschuss kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter: <https://online-mietspiegel.de/neuffen/>



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Impressum:**Herausgeberin:**

Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen, Ohmstraße 16, 72622 Nürtingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei den kooperierenden Städten und Gemeinden und dem Gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen als bevollmächtigter Auftraggeber. Alle Rechte sind vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.