

STADT ESSLINGEN AM NECKAR



Qualifizierter Mietspiegel 2010



gültig ab Januar 2010



Schutzgebühr: 5,- Euro



erstellt in Zusammenarbeit mit:

Baugenossenschaft Esslingen eG
Deutscher Mieterbund Landkreis Esslingen e.V.
EMA - Institut für empirische Marktanalysen
EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
Haus und Grund Esslingen e.V.
Mieterbund Esslingen Stadt und Land e.V.
Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Sozialwesen und Gutachterausschuss

Impressum:

Herausgeber

Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Sozialwesen
Beblingerstraße 3
73728 Esslingen

Datenanalyse und Auswertung

EMA - Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Realisierung

www.guenther-werbedesign.de

Titelfoto

Raphael Clauss

Druck

Hausdruckerei der Stadt Esslingen am Neckar

Copyright beim Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.



Vorwort

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Mietern nicht preislich gebundener Wohnungen im Stadtgebiet von Esslingen am Neckar neu erstellt. Er basiert auf 520 Datensätzen, die im Zeitraum von Juni bis August 2009 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 Wohnungsmarktexterten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- * Baugenossenschaft Esslingen eG
- * Deutscher Mieterbund Landkreis Esslingen e.V.
- * Esslinger Wohnungsbau GmbH
- * Haus und Grund Esslingen e.V.
- * Mieterbund Esslingen Stadt und Land e.V.
- * Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Sozialwesen und Gutachterausschuss

Die repräsentative Datenerhebung wurde von diesem Arbeitskreis unter wissenschaftlicher Begleitung des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen, Sinzing organisiert. Die Auswertung der Daten und die Konzeption des Mietspiegels erfolgte durch das EMA-Institut. 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 und von der Stadt Esslingen am Neckar als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Januar 2010 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 2009



Inhaltsverzeichnis

INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	5
ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS	5
NETTOMIETE UND NEBENKOSTEN	6
DAS MIETERHÖHUNGSVERFAHREN	7
ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	8
1. ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS NACH WOHNUNGSGRÖÖE UND BAUALTER	9
2. ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN JE NACH WOHNUNGSQUALITÄT	10
3. ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	13
BERECHNUNGSHILFEN	14
ANWENDUNGSBEISPIEL	15
DIE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE	19



Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Anwendung des Mietspiegels

Ein 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). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten 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 m² und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- * Sozialwohnungen, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist;
- * Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird;
- * Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- * Möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder nur in unzureichender Anzahl erfasst wurden:

- * Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- * möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- * Untermietverhältnisse;
- * Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal 6 Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung);
- * nicht abgeschlossener Wohnraum;
- * Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.



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, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche 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.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz, etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge, Kostenansätze für Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungskosten sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet.

Sind z.B. Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusive miete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB §§ 557 ff.) 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 in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- * die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

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

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

Seit der Mietrechtsreform ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet.

Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „qualifizierten Mietspiegels“.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, 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 dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter 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.



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über 3 Tabellen:

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

1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro/m² und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für nicht modernisierte Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 5-10 Wohnungen pro Haupteingang, mit zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung, durchschnittlicher Sanitär- und Wohnungsausstattung (d.h. insbesondere gefliestes und beheiztes Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, Teppich- oder Linoleumboden, Leitungen unter Putz, Balkon, Gegensprechanlage), ohne besondere Gemeinschaftsanlagen und in mittlerer Wohnlage.

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

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst.



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. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1:
Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr							
	vor 1949	1949 - 1968	1969 - 1975	1976 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1996	1997 - 2003	2004 - 2009
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - 34	8,27	8,06	8,51	8,79	9,16	10,09	10,33	10,47
35 - 39	7,77	7,58	8,00	8,27	8,62	9,49	9,71	9,84
40 - 44	7,40	7,22	7,62	7,87	8,21	9,04	9,25	9,37
45 - 49	7,12	6,94	7,32	7,57	7,89	8,69	8,89	9,01
50 - 59	6,80	6,63	7,00	7,23	7,54	8,31	8,50	8,61
60 - 69	6,52	6,36	6,71	6,93	7,23	7,96	8,15	8,26
70 - 79	6,34	6,18	6,52	6,74	7,03	7,74	7,92	8,03
80 - 99	6,20	6,04	6,38	6,59	6,87	7,57	7,74	7,85
100 - 119	6,34	6,19	6,53	6,75	7,03	7,75	7,93	8,03
120 - 150	6,52	6,36	6,71	6,94	7,23	7,97	8,15	8,26

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Esslingen 6,91 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung.



2. Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

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 die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen 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. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.



Tabelle 2: Punktesystem für Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Hauses (maximal eine Möglichkeit wählbar)				
Alleinstehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte	9			
Mehrfamilienhaus mit 2 bis 4 Wohnungen	3			
Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang		6		
Art der Wohnung				
Einzimmerappartement	2			
Mansardenwohnung in Mehrfamilienhaus	3			
Sanitärausstattung				
überdurchschnittliche Badausstattung *) (es müssen mindestens 2 der nachfolgenden 4 Positivmerkmale vorliegen: 2 Waschbecken im Bad; Dusch-/Wannentrennwand vorhanden; WC im Bad und zusätzlich 2. WC vorhanden; Badewanne und Einzelduschkabine vorhanden)	2			
unterdurchschnittliche Badausstattung *) (es müssen mindestens 2 der nachfolgenden 4 Negativmerkmale vorliegen: Fußboden nicht gefliest; keine kontrollierte Lüftung möglich durch Fenster bzw. automatische Lüftungsanlage; WC außerhalb der Wohnung gelegen; Dusche bzw. Badewanne nur in einem anderem Zimmer (nicht Badezimmer) vorhanden)		2		
Heizungsausstattung und Warmwasserversorgung				
Elektrospeicheröfen		5		
Gas-/Ölheizöfen mit automatischer Befuerung		5		
fest installierte Einzelöfen mit manueller Kohle-, Holz-, oder Ölbefuerung		11		
keine vom Vermieter gestellte Heizung **)		29		
Warmwasserversorgung unzureichend (z.B. nur ein Kleinboiler in der gesamten Wohnung **)		7		
Besondere Wohnungsausstattung				
überwiegend Parkett- bzw. Korkboden, Laminatboden	2			
überwiegend Fliesen-/Kachel-/Stein-/Marmorboden	2			
überwiegend kein Bodenbelag		7		
überwiegend in den letzten 15 Jahren nicht modernisierter PVC-Boden		7		
Erstinstallation (z.B. Elektro-, Wasser-, Gasleitungen, Ofenrohre) sichtbar freiliegend auf Putz (bei Baujahren vor 1949)		5		
kein Balkon vorhanden		3		
gut nutzbare Terrasse oder Loggia vorhanden (gilt nicht für Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften!)	7			
komplette Einbauküche wird ohne zusätzlichen Mietzuschlag vom Vermieter gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Gefrierschrank), Spülbecken mit Unterschrank sowie ausreichend Kücheneinbauschränken	3			
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizkörper		3		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden		2		
Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen				
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	7			
reservierter (Tief-)Garagenplatz oder Carport gehört zum Mietobjekt	3			
	Zwischensumme Zuschläge			
	Zwischensumme Abschläge			



Zwischensumme Zuschläge			
Zwischensumme Abschläge			
Modernisierung			
Bei der Wohnung wurden in den letzten 15 Jahren umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (***)	3		
komplette Wohnungssanierung in den letzten 15 Jahren (***)	9		
Wohnlage			
Wegentfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) unter 1 km	1		
Wegentfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) zwischen 1 und 5 km	4		
Wegentfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt über 5 km	8		
Höhenlage	8		
Halbhöhenlage	2		
Tallage	1		
Wohnung liegt in einem Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe wie Büros, Geschäften (z.B. Innenstadtlage)	2		
Öffentliche Freizeiteinrichtungen (z.B. Schwimmbad, Stadion, Theater) sind in max. 1.000 m fußläufig erreichbar	2		
Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Hauptverkehrs- bzw. Durchgangsstraße mit mittlerer bis starker Verkehrsbelastung	1		
Punktsumme der Zuschläge =			
Punktsumme der Abschläge =			

*) Liegen sowohl positive als auch negative Sanitärmerkmale vor, können diese gegeneinander aufgerechnet werden!

**) Gibt es sowohl keine vom Vermieter gestellte Heizung als auch nur eine unzureichende Warmwasserversorgung, sind insgesamt nur 29 Punkte Abschlag anzurechnen!

***) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung, wenn mindestens vier der folgenden Bereiche: Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Wohnungsgrundrissverbesserung, Fußböden, Innentüren, Balkonanbau, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation, Außenanlagen/Spielflächen sowie Treppenhaussanierung mit Wohnungseingangstür von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

Eine Wohnung gilt insbesondere dann als komplett saniert, wenn in den Bereichen Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Fußböden, Innentüren, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.



3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der 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/qm um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.
- Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (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 qm und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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



Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (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 mit bestimmen.

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 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben oder unten ab, so sollte mindestens die Hälfte dieser Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden.

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte		
Tabelle 1	Wohnfläche	84 qm	6,38 Euro/qm		
	Baujahr	1973			
			Zuschlag	Abschlag	
Tabelle 2	Haus- bzw. Wohnungsart	Mehrfamilienhaus mit 4 Geschossen und 15 Wohnungen		6	
	Sanitärausstattung	WC im Bad	/		
	Heizungsausstattung	Gas-Zentralheizung	/		
	Besondere Wohnungsausstattung	komplette Einbauküche gestellt, kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt, ein Zimmer ohne installierte Heizkörper, schöne Terrasse vorhanden	3	7	3
			7		
	Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen	Aufzug vorhanden, reservierter Parkplatz in Tiefgarage	7	3	
			3		
Modernisierung	1984 Außendämmung installiert	/			
Wohnlage	Halbhöhenlage Entfernung zum Marktplatz: 4 km	2		4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			22	20	



Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,38
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	=	=
		22	–	20	=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		6,38	x	2	: 100	0,13
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/qm)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	=
		6,38	±	+ 0,13	6,51	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	=
		6,51	x	84	546,84	



Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Wohnflächenberechnung bei der Wohnraumbförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Sollte der/dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer/in die Größe der Wohnfläche nicht bekannt oder nicht ermittelbar sein, kann gegen Kostenerstattung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Esslingen am Neckar, einem Sachverständigen oder einem Architekten der Auftrag zur Wohnflächenberechnung erteilt werden.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV):

§ 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 Kellerersaträume 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. freiliegende Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortgebundenen, 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 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter sind zur Hälfte,
3. von unbeheizten 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 4:
Schema zur Ermittlung der eigenen Wohnfläche:

Räume	Angaben in m ²		
	lichte Höhe von mindestens 2 m	lichte Höhe zwischen 1 und 2 m	lichte Höhe weniger als 1 m
1. Wohnräume und Nebenräume (nur innerhalb der Wohnung)			
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
Anrechenbare Fläche:			
zusammen:			
3. sonstige Wohnflächen			
		Anrechnungsfaktor:	Anrechenbare Fläche
a) Balkon			
b) Loggia			
c)			
zusammen:			
gesamte anrechenbare Fläche für Wohn-, Nebenräume und sonstige Wohnflächen:			

Bei Rohbaumaßen sind von der anrechenbaren Gesamtfläche 3 Prozent abzusetzen.



Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Deutscher Mieterbund Landkreis Esslingen e.V.
Martinstraße 34
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 90 35
info@mieterbund-esslingen.de
www.mieterbund-esslingen.de




Haus- und Grund Esslingen e.V.
Fabrikstraße 1/1
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 92 72

Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
Schelztorstraße 20
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 42 35

Stadt Esslingen, Amt für Sozialwesen
Beblinger Straße 3
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 12 – 26 06
amt-fuer-sozialwesen@esslingen.de



Wir danken diesen Unternehmen für Ihre Spenden

	Baugenossenschaft Esslingen e.G.	Scheltzorstr. 38	73728	Esslingen	www.bg-es.de
	Baugenossenschaft Filder eG	Otto-Schuster-Str. 58	73760	Ostfildern	www.bg-filder.de
	Baugenossenschaft Plochingen eG	Urbanstr. 40	73207	Plochingen	www.bg-plochingen.de
	Baugenossenschaft Reichenbach eG	Hauptstr. 9	73262	Reichenbach	www.bg-r-reichenbach.de
	Deutscher Mieterbund e.V.	Olgastr. 77	70183	Stuttgart	www.mieterbund-bw.de
	Rechtsanwälte Dr. Späth, Rues, Koslowski	Entengraben 2	73728	Esslingen	
	Esslinger Wohnungsbau GmbH	Plochinger Str. 24/1	73730	Esslingen	www.esslinger-wohnungsbau.de
	FLÜWO Bauen Wohnen eG	Gohlstr. 1	70597	Stuttgart	
	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wernau eG	Kirchheimer Str. 101	73249	Wernau	www.wohnbauewernau.de
	Haus und Grund Esslingen e.V.	Fabrikstr. 1/1	73729	Esslingen	www.hausundgrund-wuerttemberg.de
	Kreisbaugenossenschaft Nürtingen	Jesinger Str. 19	73230	Kirchheim	www.kreisbau-kirchheim.de
	Landesbaugenossenschaft Württemberg eG	Mönchstr. 32	70191	Stuttgart	www.lbg-online.de/
	LBBW Immobilien Management Wohnen GmbH	Katharinenstr. 20	70182	Stuttgart	www.lbbw-immobilien.de
	Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.	Scheltzorstr. 20	73728	Esslingen	www.mieterschutz-es.de
	Siedlungsbau Neckar Filz Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG	Plochinger Str. 2	72622	Nürtingen	www.siedlungsbau.de
	SV Versicherungen	Bahnhofstr. 18	73728	Esslingen	www.sparkassenversicherung.de
	Dr. Hopmeier & Partner	Fabrikstr. 1	73728	Esslingen	www.hopmeier-partner.de
	Minol Messtechnik Lehmann		70766	LE-Echterdingen	www.minol.de



Notizen

Die meisten **Gebäude**
in Deutschland sind
bei der **SV** versichert.
Mit kleinen Ausnahmen.



Geschäftsstelle
Esslingen-Mitte
Bahnhofstraße 18
73728 Esslingen
Tel. 0711 / 396991-0
Fax. 0711 / 396991-20

Was auch passiert:

Sie haben ja uns!

SV Sparkassen
Versicherung