



# Mietspiegel der Stadt Göppingen



Gültig vom 01.03.2023 bis 28.02.2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort des Oberbürgermeisters</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>4</b>
2.1	Mietspiegelerstellung 2021 und Fortschreibung 2023	4
2.2	Funktion des Mietspiegels	4
2.3	Nettomiete, Nebenkosten und (Teil-)Inklusivmieten	5
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>6</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
3.4	Mietpreisspannen	10
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Impressum</b>	<b>14</b>

# 1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Göppingen,

die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erfordert eine Orientierungshilfe zur ortsüblichen Miete. Mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels in 2021 trägt die Stadt Göppingen dazu bei, den Wohnungsmarkt transparent zu machen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen.

Um eine angemessene Miethöhe zu ermitteln, ist der Mietspiegel eines der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente. Der Göppinger Mietspiegel wird sowohl in Dateiformat als auch als Online-Rechner der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Stadt Göppingen ist es ein großes Anliegen, allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, den Mietspiegel anzuwenden und so noch mehr Transparenz auf dem Göppinger Mietwohnungsmarkt zu erzeugen.

Durch Ihre Mithilfe und die übermittelten Datengrundlagen konnte das EMA-Institut für empirische Marktanalysen den Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen im Jahr 2021 erstellen. Der Prozess wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, in dem viele Institutionen und Organisationen ihr breites und umfassendes Sachwissen einfließen lassen konnten.

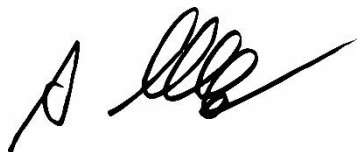
Nach zwei Jahren ist eine Fortschreibung des Mietspiegels erforderlich geworden. Der Mietspiegel wurde 2023 per Anwendung des Mietindex des Landes Baden-Württemberg an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2021 sowie seine Fortschreibung 2023 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Bei dem vorliegenden fortgeschriebenen Mietspiegel handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Der fortgeschriebene Mietspiegel tritt am 1. März 2023 in Kraft.

Das Ergebnis der Fortschreibung ist ein Anstieg der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete um rd. 4,1 %. Der Tabellenteil im Mietspiegel wurde entsprechend angepasst. Der Berichtsteil und die Anwendungslogik bleiben unverändert.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass dieser Mietspiegel einen Beitrag zu einem konfliktfreien Mietverhältnis leisten kann.

Ihr



Alex Maier

## 2 Allgemeine Informationen

### 2.1 Mietspiegelerstellung 2021 und Fortschreibung 2023

Die Stadt Göppingen hat erstmals auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Im Zeitraum Juli bis August 2020 wurde die schriftliche Datenerhebung bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durchgeführt.

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

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein Arbeitskreis, bestehend aus folgenden Wohnungsmarkexperten, mitgewirkt:

- Vertreter der Stadt Göppingen (Referat Steuern und Referat Vermessung)
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Göppingen und Umgebung e.V.
- Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Wohnbau GmbH Göppingen
- Bau- und Sparverein Göppingen eG
- Amtsgericht Göppingen

Der Mietspiegel wurde 2023 per Anwendung des Mietindex des Landes Baden-Württemberg an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2021 sowie seine Fortschreibung 2023 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Bei dem vorliegenden fortgeschriebenen Mietspiegel handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Der fortgeschriebene Mietspiegel tritt am 1. März 2023 in Kraft.

### 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c eine Übersicht über die in Göppingen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst (also keinem Mieter) bewohnt werden;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden sind (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt);
- Wohnraum, der gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur kurzfristig vermietet ist (max. drei Monate, Wochenendhäuser).

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

- Wohnraum der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnungen, Wohnung gehört Verwandten) oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (z.B. max. zwei Monate, z.B. Ferienwohnung);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet sind (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken).

### 2.3 Nettomiete, Nebenkosten und (Teil-)Inklusivmieten

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Umgangssprachlich ist die Nettomiete die reine Kaltmiete ohne Nebenkosten.

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.

Grundsätzlich sind die Mieten für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen ebenfalls nicht in der Nettomiete enthalten. Selbige Bereinigungen gelten auch bei (Teil-)Inklusivmieten.

### 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 Baualter 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 Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baualter in Euro/m<sup>2</sup> 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 **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: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche in	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
m <sup>2</sup>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>								
35 - < 40	8,72	8,53	8,55	8,81	9,09	9,38	9,68	9,88	10,02
40 - < 50	7,94	7,76	7,78	8,02	8,28	8,54	8,81	8,99	9,12
50 - < 60	7,38	7,20	7,22	7,44	7,69	7,93	8,18	8,36	8,47
60 - < 70	7,16	7,00	7,02	7,23	7,46	7,70	7,94	8,12	8,23
70 - < 80	7,12	6,95	6,97	7,18	7,42	7,65	7,90	8,07	8,18
80 - < 90	7,16	7,00	7,01	7,22	7,46	7,69	7,94	8,11	8,22
90 - < 100	7,22	7,06	7,07	7,29	7,53	7,77	8,02	8,18	8,30
100 - < 110	7,28	7,11	7,13	7,35	7,59	7,83	8,08	8,24	8,37
110 - < 120	7,31	7,14	7,15	7,37	7,62	7,85	8,11	8,28	8,39
120 - < 130	7,29	7,12	7,14	7,36	7,60	7,84	8,09	8,26	8,38

### 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

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: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abwertende Merkmale nach Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)		6		
Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		7		
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	8			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroinbaugeräten in Mehrfamilienhäusern vorhanden (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	8			
gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl)	3			
<b>Sanitärausstattung</b> (Mehr als vier der sieben genannten Sanitärgegenstände in Mehrfamilienhäusern vorhanden):	4			
• Badewanne				
• separate Dusche				
• Fußbodenheizung				
• Boden ist gefliest				
• Ventilator/Entlüftungsschacht				
• separater WC-Raum vorhanden				
• Spritzwasserbereich ist gefliest				

<b>weitere Ausstattungsmerkmale:</b>				
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden <sup>1</sup>	10			
Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung bei Mehrfamilienhäusern mit ein	6			
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2005</b>				
<b>Keine</b> der unten genannten Modernisierung an Gebäuden mit Baujahr vor 1990 seit dem Jahre 2005 durchgeführt.		7		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert</li> <li>• Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe)</li> <li>• Wohnungsböden ganz erneuert</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert</li> <li>• Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)</li> <li>• Dämmung Dach/oberste Decke</li> <li>• Dämmung der ganzen Außenwand</li> <li>• Dämmung Kellerdecke</li> <li>• (Tritt-)Schallschutz eingebaut</li> <li>• sonstige Modernisierungsmaßnahmen</li> </ul>				
<b>Aufwertende Wohnlagekriterien</b>				
<b>Lage und Richtung der Haupträume:</b> verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen)	4			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 500m	4			
<b>Abwertende Wohnlagekriterien</b>				
Luftlinienentfernung zum Hauptbahnhof beträgt über 1000m		4		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

<sup>1</sup> Liegt die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen vor, so darf das Merkmal im Bad nicht nochmal zu der Gesamtanzahl der Badkriterien hinzugezählt werden (sonst Doppelberechnung).



### 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 Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [www.goepingen.de/mietspiegel](http://www.goepingen.de/mietspiegel).

### 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. Dazu zählt z.B. die Lage der Wohnung in den Teilorten Hohenstaufen, Maitis, Lenglingen, Hohrein, St. Gotthard, Schopflenberg. 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 in Göppingen im Schnitt auf  $\pm 18\%$  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 Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

Fragestellung	Merkmal
Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung</li> <li>Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)</li> </ul>
Erfolgt die Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung (als zentral zählen auch Durchlauferhitzer)?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja</li> <li>Nein (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)</li> </ul>
Welche Eigenschaften weisen die Fenster auf?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfachverglasung</li> <li>Mehrfachverglasung</li> </ul>
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Balkon oder Loggia</li> <li>Terrasse oder Dachterrasse</li> <li>mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung</li> <li>keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden</li> <li>barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)</li> <li>Aufzug im Gebäude</li> <li>Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)</li> <li>Fliesenspiegel in Küche</li> <li>Breitbandinternet vorhanden</li> </ul>

<p>Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einrichtung in Metern (bis 500m, 500-1000m, über 1000m)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</li> <li>• Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren)</li> <li>• Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln</li> <li>• Kindergarten oder Grundschule</li> <li>• Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke)</li> <li>• Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad)</li> </ul>
<p>Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung (sehr gering, mittel, sehr hoch):</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen</li> </ul>

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche und Baujahr	84 m <sup>2</sup> , 1980	7,22 Euro/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	PVC-Boden Einfamilienhaus Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	8 10	6
	Modernisierungsmaßnahmen	Keine Modernisierung		7
	Wohnlagekriterien	Verkehrsberuhigte Anliegerstraße	4	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>22</b>	<b>13</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
						<b>7,22</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>22</b>	–	<b>13</b>	=	<b>9</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			<b>7,22</b>	x <b>9</b>	:	<b>100 = 0,65</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )			Ergebnis A	± Ergebnis C	Ergebnis D
				<b>7,22</b>	± <b>0,65 =</b>	<b>7,87</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x Wohnfläche	Ergebnis E
				<b>7,87</b>	x <b>84 =</b>	<b>661,08</b>

## 5 Information und Beratung

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.

Jahnstraße 123

73033 Göppingen

Telefon:07161 / 74203

Telefax:07161 / 14721

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- und Grund Göppingen e.V.

Nördliche Ringstraße 98

73033 Göppingen

Tel. (07161) 9239-80

Fax. (07161) 9239-81

E-Mail: [info@hug-gp.de](mailto:info@hug-gp.de)

[www.hug-gp.de](http://www.hug-gp.de)

- Stadt Göppingen

Referat Steuern

Freihofstraße 46

73033 Göppingen

Telefon: 07161 650-2220

E-Mail: [steuern@goeppingen.de](mailto:steuern@goeppingen.de)

[www.goeppingen.de](http://www.goeppingen.de)

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner sowie den Mietspiegel als PDF Download finden Sie unter [www.goeppingen.de/mietspiegel](http://www.goeppingen.de/mietspiegel).

## 6 Impressum

**Herausgeberin:**

Stadt Göppingen, Hauptstraße 1, 73033 Göppingen

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

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

**Copyright beim Herausgeber:**

© Stadt Göppingen. Alle Rechte 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.