



Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Göppingen



Gültig vom 01.03.2025 bis 28.02.2027

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	2
2	Allgemeine Informationen	3
2.1	Mietspiegelerstellung	3
2.2	Funktion des Mietspiegels	3
2.3	Nettomiete, Nebenkosten und (Teil-)Inklusivmieten	4
3	Anwendung des Mietspiegels	5
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	5
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	6
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
3.4	Mietpreisspannen	9
4	Anwendungsbeispiel	11
5	Information und Beratung	12
6	Impressum	13

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

vier Jahre nach dem ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Göppingen steht 2025 die gesetzlich vorgeschriebene Neuerstellung für den qualifizierten Mietspiegel an. Erstmals erstellt wurde ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Göppingen 2021. Im Jahr 2023 wurde er nach dem Mietindex des Landes Baden-Württemberg der Marktentwicklung angepasst. Hierdurch verlor er zwischenzeitlich seine Wirkung als qualifizierter Mietspiegel und wurde zu einem einfachen Mietspiegel. Jedoch konnten dadurch die hohen Mietsteigerungen die sich aus dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, aufgrund der hohen Inflation, ergeben hätten abgefedert werden.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 für die Stadt Göppingen liefert aktuelle Informationen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Göppingen.

Er ist der Maßstab ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist und ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze beim Mietvertragsabschluss eingehalten wird.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt in einer Zeit, die Vermietende und Mietende angesichts hoher Mietpreise, gestiegener Nebenkosten, Inflation, gestiegener Kosten für Neubauten, Instandhaltung und Sanierung vor große Herausforderungen stellt. Umso wichtiger wird ein qualifizierter Mietspiegel für die Bereitstellung von verlässlichen Daten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die dann der Einordnung der eigenen Miethöhe dienen.

Der Göppinger Mietspiegel wird sowohl in Dateiformat als auch als Online-Rechner 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.

Für die Erstellung dieses qualifizierten Mietspiegels wurde das EMA Institut für empirische Marktanalysen, wie schon für den qualifizierten Mietspiegel zuvor, beauftragt. Begleitet wird die Neuerstellung von einem Arbeitskreis bestehend aus Wohnungsmarktextpernen.

Mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel haben sie damit ein fundiertes und praktikables Instrument in der Hand. Ich wünsche beiden Mietvertragsparteien, dass der qualifizierte Mietspiegel 2025 Ihnen zur Unterstützung und als hilfreiche Orientierung in Ihrem Mietverhältnis dient.

Den Mietspiegel finden Sie auf der Homepage der Stadt Göppingen. Mit dem zur Verfügung gestellten Online-Rechner kann mit den Angaben zur Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

Abschließend möchte ich noch allen danken, die sich an der Erstellung dieses Mietspiegels beteiligt haben.



Alex Maier

Oberbürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Die Stadt Göppingen hat auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Im Zeitraum Juli 2024 bis September 2024 wurde die schriftliche Datenerhebung bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durchgeführt.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen 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 qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.03.2025 in Kraft und gilt bis zum 28.02.2027.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB 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 m² und 140 m².

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 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/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 **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

	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2021	2022 - 2024
Wohnfläche	Euro pro m ²									
35 - < 40	8,92	8,37	8,52	9,39	10,18	11,17	12,18	12,94	13,49	13,99
40 - < 50	8,57	8,11	8,24	8,97	9,64	10,47	11,33	11,97	12,42	12,85
50 - < 60	8,18	7,80	7,91	8,50	9,04	9,73	10,42	10,95	11,32	11,67
60 - < 70	7,88	7,56	7,65	8,16	8,61	9,19	9,78	10,22	10,54	10,83
70 - < 80	7,67	7,39	7,47	7,91	8,30	8,80	9,31	9,70	9,97	10,22
80 - < 90	7,54	7,30	7,36	7,75	8,10	8,54	8,99	9,33	9,57	9,79
90 - < 100	7,49	7,27	7,33	7,68	7,99	8,38	8,78	9,09	9,30	9,50
100 - < 110	7,51	7,32	7,37	7,68	7,97	8,32	8,68	8,96	9,15	9,33
110 - < 120	7,61	7,43	7,48	7,77	8,03	8,35	8,68	8,93	9,11	9,27
120 - < 130	7,79	7,62	7,67	7,93	8,17	8,47	8,77	9,00	9,16	9,31
130 - 140	8,05	7,90	7,94	8,18	8,40	8,68	8,96	9,17	9,32	9,46

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

Neben Wohnfläche 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
Abwertende Merkmale nach Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)		8		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		3		
keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden		3		
weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden		3		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten in Mehrfamilienhäusern vorhanden (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	3			
gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl)	4			
Sanitärausstattung				
• zweites Badezimmer vorhanden	1			
• Badewanne oder separate Dusche	1			
• Fußbodenheizung	1			
• Ventilator/Entlüftungsschacht	1			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<ul style="list-style-type: none"> kein Fenster im Bad 		2		
weitere Ausstattungsmerkmale:				
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden ¹	3			
Terrasse oder Dachterrasse vorhanden	3			
Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung (als zentral zählen auch Durchlauferhitzer, sofern die gesamte Wohnung dadurch mit Warmwasser versorgt wird)	3			
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2010 und Baujahr vor 1990				
bis zu zwei der genannten Modernisierungen	1			
drei bis vier der genannten Modernisierungen	2			
fünf bis sieben der genannten Modernisierungen	4			
acht bis neun der genannten Modernisierungen	5			
zehn oder mehr der genannten Modernisierungen	7			
<ul style="list-style-type: none"> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) erneuert Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe) Wohnungsböden ganz erneuert Innen- und Wohnungstüren erneuert Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) Dämmung Dach/oberste Decke Dämmung der ganzen Außenwand Dämmung Kellerdecke (Tritt-)Schallschutz eingebaut sonstige Modernisierungsmaßnahmen 				
Wohnlage				
Lageklasse 1:				
Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (online oder einzusehen bei der Rathausinfo, Hauptstr. 1)	5			
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

¹ 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 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 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. 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"> zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)
Welche Eigenschaften weisen die Fenster auf?	<ul style="list-style-type: none"> Einfachverglasung Mehrfachverglasung
Sanitärausstattung	<ul style="list-style-type: none"> WC im Badezimmer Boden ist gefliest keine Fliesen im Nassbereich separater WC-Raum vorhanden Spritzwasserbereich ist gefliest
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein)	<ul style="list-style-type: none"> Balkon oder Loggia barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden Aufzug im Gebäude Mietvertrag schließt eigene Gartennutzung mit ein Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) Fliesenspiegel in Küche Breitbandinternet vorhanden

<p>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt vor 2010:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe) • Wohnungsböden ganz erneuert • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert • Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) • Dämmung Dach/oberste Decke • Dämmung der ganzen Außenwand • Dämmung Kellerdecke • (Tritt-)Schallschutz eingebaut • sonstige Modernisierungsmaßnahmen
<p>Lage:</p> <p>Hinweis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei allen Distanzen handelt es sich um Luftdistanzen 2. alle Distanzberechnungen werden in der UTM32-Projektion durchgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, tagsüber • Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, nachts • Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber • Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, nachts • Lärm durch Luftverkehr in Dezibel, tagsüber • Lärm durch Luftverkehr in Dezibel, nachts • Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt • Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Industriegebiet entfernt • Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt • Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern • Distanz zum nächsten Industriegebiet in Metern • Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern • Distanz zum Hauptbahnhof in Metern • Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern • Distanz zur nächsten Schule in Metern • Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern • Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern • Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern • Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche und Baujahr	84 m ² , 1980	7,73 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	PVC-Boden Terrasse vorhanden Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden Warmwasserversorgung zentral		8
	Modernisierungsmaßnahmen	Fünf Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	3 3 3	
			4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			13	8

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 ²				Ergebnis A
						7,73
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		13	-	8	=	5
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			7,73	x 5	: 100 =	0,39
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			7,73	± 0,39 =		8,12
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			8,12	x 84 =		682,08

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

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

www.hug-gp.de

- Stadt Göppingen

Sachgebiet Kasse und Steuern

Freihofstraße 46

73033 Göppingen

Telefon: 07161 650-2220

E-Mail: steuern@goepingen.de

www.goepingen.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.goepingen.de/mietspiegel.

6 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Göppingen, Hauptstraße 1, 73033 Göppingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C25, 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.