



**Ebersbach
an der Fils**



Der qualifizierte **MIETSPIEGEL** der Stadt Ebersbach an der Fils

Gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025

Auf die Druckversion wird eine Schutzgebühr von 5 Euro erhoben.





Inhaltsübersicht

1	Vorwort	4
2	Allgemeine Informationen	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion des Mietspiegels	5
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.4	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, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15
	Impressum	16

1 Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ebersbach,

mit dem ersten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ebersbach an der Fils bieten wir für Mieter und Vermieter ein wichtiges Mittel zur Herstellung von Transparenz auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. So liefert ein Mietspiegel insbesondere bei der Frage zulässiger Mieterhöhungen wertvolle Orientierung. Mit der nun vorgelegten Erstauflage des qualifizierten Ebersbacher Mietspiegels ist unsere Stadt unter den ersten Kommunen unserer Größe, die diesen wichtigen Service für Mieter und Vermieter anbieten kann.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher werden an dieses hilfreiche Instrument entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Stadt sowie von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Ich freue mich, dass sowohl Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V. als auch Haus & Grund Göppingen und Umgebung e. V. zum Gelingen des Projektes beigetragen haben.

Gerade in Zeiten hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist eine Orientierungshilfe zur ortsüblichen Miete für alle Seiten wichtig. Um den vorliegenden Mietspiegel erstellen zu können, war die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten notwendig.

Der Ebersbacher Mietspiegel wird sowohl auf der städtischen Homepage zum Download bereitgestellt, als auch in Form eines Online-Rechners auf der Homepage zu finden sein. Beide digitalen Angebote werden der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt. Eine gedruckte Fassung kann gegen eine Schutzgebühr im Rathaus erworben werden.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 – 2025 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen vorgenommen. Hierzu sind im vergan-

genen Herbst viele von Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, aufgrund einer zufälligen Stichprobe angeschrieben und an der Datenerhebung beteiligt worden. Ohne Ihre Beteiligung wäre die Erstellung eines aussagekräftigen, nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegels nicht möglich gewesen, daher gilt Ihnen mein herzlichster Dank. Diese Vorarbeit bildet später auch die Grundlage für die regelmäßig notwendige Fortschreibung des qualifizierten Ebersbacher Mietspiegels.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass der erste qualifizierte Mietspiegel all unseren Bürgerinnen und Bürgern behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist und Ihnen allen eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt liefert.

Ihr



Eberhard Keller
Bürgermeister





2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Stadt Ebersbach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf insgesamt 1.341 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 516 Datensätze für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum September und Oktober 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben.

Die Befragung und 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.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Ebersbach gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ebersbach zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,29 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus folgenden Wohnungsmarkexperten mitgewirkt.

- Haus und Grund Göppingen und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, Göppingen
- Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Ebersbach a. d. Fils

Der qualifizierte Mietspiegel wurde in der vorliegenden Form von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am 7. März 2023 anerkannt. Er tritt am 1. April 2023 in Kraft und gilt für 2 Jahre.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Ebersbach 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 25 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.
- Wohnungen die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis).
- Wohnungen die einer **Mietpreisbindung** unterliegen (z.B. sozial geförderte Wohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung).
- Wohnungen die Teil eines Wohnheimes, einer sozia-

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

len Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Geflüchtete, Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).

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

- Wohnungen die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden. (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung). Gegebenenfalls müssen diese Merkmale über die Spannenregelung (bzw. Zu- und Abschlagskriterien) berücksichtigt werden, vgl. Abschnitt 3.2.
- Wohnungen die gewerblich genutzt werden oder nur zum kurzfristigen Gebrauch vorgesehen sind (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint).
- Wohnungen die als Werkwohnungen vermietet werden (Arbeits- und Mietverhältnis stehen miteinander in Verbindung)

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

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

Unter der Nettokaltmiete 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 Schornstein-

reinigung, 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.

2.4 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 dem Baujahr** in die zutreffende Zelle ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3



Tabelle 1: Basistabelle

	Baujahr								
Wohnfläche in	bis 1918	1918-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
m ² *	Euro/m ²								
< 25*	10,32	10,31	10,72	11,27	11,69	12,19	12,68	13,04	13,32
25- <30	9,20	9,20	9,56	10,04	10,42	10,87	11,30	11,62	11,88
30- <35	8,71	8,70	9,04	9,50	9,86	10,28	10,69	10,99	11,23
35- <40	8,34	8,33	8,66	9,10	9,44	9,85	10,24	10,53	10,76
40- <45	8,06	8,06	8,37	8,80	9,13	9,52	9,90	10,18	10,40
45- <50	7,84	7,84	8,14	8,56	8,88	9,26	9,63	9,91	10,12
50- <60	7,59	7,58	7,88	8,28	8,60	8,96	9,32	9,59	9,80
60- <70	7,35	7,34	7,63	8,02	8,32	8,67	9,02	9,28	9,48
70- <80	7,17	7,16	7,44	7,82	8,11	8,46	8,80	9,05	9,25
80- <90	7,03	7,02	7,30	7,67	7,96	8,30	8,63	8,88	9,07
90- <100	6,92	6,91	7,19	7,55	7,84	8,17	8,50	8,74	8,93
100- <110	6,83	6,83	7,09	7,46	7,74	8,07	8,39	8,63	8,82
110- <120	6,76	6,76	7,02	7,38	7,66	7,98	8,30	8,54	8,72
120- <130	6,70	6,69	6,96	7,31	7,59	7,91	8,23	8,46	8,65
130- <=140	6,65	6,64	6,90	7,25	7,53	7,85	8,16	8,39	8,58
> 140*	6,56	6,56	6,82	7,16	7,43	7,75	8,06	8,29	8,47

*Hinweis: Die Angabe der Basisnettomiete für Wohnflächen kleiner als 25 m² bzw. Wohnflächen größer als 140 m² sind nicht teil des **qualifizierten** Mietspiegels. Im Rahmen der Datenerhebung lagen für valide statistische Aussagen nicht genügend Mietverhältnisse vor. Die angegebenen Werte können als Orientierung dienen.



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

Neben der Wohnfläche und dem 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:

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

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen				
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) durchgeführt seit 2010 bei Wohnungen mit Baujahr vor 1980	14			
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
keine Zentralheizung bzw. nur Einzelöfen in der Wohnung vom Vermieter gestellt		11		
Aufzug in Gebäuden mit weniger als vier Stockwerken verbaut	3			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	3			
überwiegender Teil der Wohnung mit z. B. Parkett- oder Kork-, oder Laminatboden ausgestattet	3			

separate Dusche (keine Badewanne) im Badezimmer vorhanden	3			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroinbaugeräten (Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	6			
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		4		
Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		4		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung des Vermieters		4		
Wohnlage				
öffentlich nutzbare Grünanlage, Park, Wald fußläufig 300m entfernt	2			
Freizeiteinrichtung (z.B. Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen) fußläufig 300m entfernt	2			
Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) fußläufig 700m entfernt	2			
durchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenlärm	2			
Wohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park/Zugangsweg (kein Verkehrsaufkommen)	2			
Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet		2		
Wohnung liegt in einem Untergeschoss/Souterrain		2		
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss		2		
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) fußläufig über 700m entfernt		2		
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) fußläufig über 700m entfernt		2		
Lärmbelästigung durch Flugverkehr hoch bis sehr hoch		2		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				



3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas 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		Ergebnis C
			x	: 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
			x	=	

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.

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 Ebersbach im Schnitt auf **+/- 22 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 Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:





Tabelle 4: Wohnwertmerkmale welche im Fragebogen zur Mietspiegelerstellung abgefragt wurden, aber im Durchschnitt den Mietpreis nicht signifikant beeinflussen.

• Balkon oder Loggia
• (Dach-)Terrasse
• zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral-, Etagen/-Wohnungsheizung). Die Heizung wird betrieben mit Öl, Gas
• Warmwasserversorgung zentral oder dezentral (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)
• Fenstereigenschaften: Einfachverglasung, Isolierverglasung (z.B. Wärme- oder Lärmschutzverglasung), Doppelfenster
• ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden
• zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
• Sanitärausstattung: Badewanne, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, kein Fenster im Bad, Ventilator/ Entlüftungsschacht, separater WC-Raum vorhanden, Waschmaschinenanschluss
• (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
• barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Schwellen bis 4cm)
• Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein
• Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
• Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen
• Kabel-, DSL-Anbindung
• Wohnung liegt in einem Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)
• nordseitige Ausrichtung der Wohnung (schlechte Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen)
• südseitige Ausrichtung der Wohnung (optimale Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen)
• Hanglage der Wohnung

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Tabelle 5: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²		
	Baujahr	1978	7,67 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2				
	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt, kein Keller oder Speicher vorhanden separate Dusche im Badezimmer	6 3	4
	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	14	0
	Lage	Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) fußläufig über 700m entfernt	0	2
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			23	6

Tabelle 6: 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
						7,67
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge		Ergebnis B
		23	-	6		+ 17
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			7,67	x + 17	: 100 =	+ 1,30
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			7,67	±	+ 1,30 =	8,97
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			8,97	x	84 =	753,48



5 Information und Beratung

Haus & Grund Göppingen und Umgebung e. V.

Nördliche Ringstraße 98
73033 Göppingen
Tel. 07161 / 9239-80
Fax. 07161 / 9239-81
E-Mail: info@hug-gp.de

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

Bahnhofstraße 7
73033 Göppingen
Telefon: 07161 / 97826-0
Telefax: 07161 / 97826-99
E-Mail: info@kreisbau-filstal.de

Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.

Martinstraße 34
73728 Esslingen
Telefon: 0711 / 359035
Telefax: 0711 / 354447
E-Mail: info@mieterbund-es-gp.de

Stadt Ebersbach an der Fils

Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils
Telefon: 07163 / 161 - 202
E-Mail: mietspiegel@stadt.ebersbach.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
<https://online-mietspiegel.de/stadt-ebersbach>



**Ebersbach
an der Fils**



Impressum

Herausgeberin:
Stadt Ebersbach an der Fils
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

**Konzeption, Datenerhebung,
Datenanalyse und Auswertung:**
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark 25C
93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Ebersbach. 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.