



# Qualifizierter Mietspiegel ▪

## Gültig ab 1. Januar 2026

Schutzgebühr 5,- €

**Beraten durch die AG Mietspiegel**

Amtsgericht Esslingen  
Baugenossenschaft Esslingen eG  
Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.  
EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH  
Haus & Grund Esslingen e. V.  
Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e. V.  
Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport  
Stadt Esslingen am Neckar, Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Stadt Esslingen am Neckar, Stabsstelle Wohnen

**Erstellt in Zusammenarbeit mit**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

**Impressum**

Stadt Esslingen am Neckar  
Stabsstelle Wohnen  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar

**Datenanalyse und Auswertung**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg

**Titelfoto**

© Stadt Esslingen

**Copyright Stadt Esslingen am Neckar**

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Esslingen am Neckar.

# Vorwort

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Mieter:innen und Eigentümer:innen von nicht preislich gebundenen Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Esslingen am Neckar neu erstellt. Er basiert auf 1.386 Datensätzen, die im Zeitraum von Mai bis August 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung 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 Wohnungsmarktexpert:innen beratend mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Amtsgericht Esslingen
- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
- Haus & Grund Esslingen e.V.
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
- Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport
- Stadt Esslingen am Neckar, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Stadt Esslingen am Neckar, Stabsstelle Wohnen

Die repräsentative Datenerhebung, die Auswertung der Daten und die Konzeption des Mietspiegels wurde beauftragt durch die Stadt Esslingen am Neckar und durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg durchgeführt. 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 Interessensvertreter:innen der Vermieter:innen und der Mieter:innen sowie von der Stadt Esslingen am Neckar als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Januar 2026 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 Vermieter:innen und Mieter:innen, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird.

Esslingen am Neckar, im Dezember 2025

<b>1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht</b>	<b>5</b>
1.1 Anwendung des Mietspiegels	5
1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten	6
1.3 Das Mieterhöhungsverfahren	6
<b>2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	<b>8</b>
2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	8
2.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen je nach Wohnungsqualität	10
2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	13
2.4 Spannbreite	14
<b>3. Berechnungshilfen</b>	<b>15</b>
3.1 Anwendungsbeispiel	15
3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche	16
<b>4. Wohnlageverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>5. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel</b>	<b>27</b>

# 1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht

## 1.1 Anwendung des Mietspiegels

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

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete 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 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>.

Sollte die Wohnfläche kleiner als 25 m<sup>2</sup> bzw. größer als 150 m<sup>2</sup> sein, können die Werte der äußersten Wohnflächenklassen zur Orientierung verwendet werden, für diese Wohnflächen hat der Mietspiegel den Charakter eines einfachen Mietspiegels. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 S. 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von der:dem Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der:die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem:der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er:sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den:die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“; Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Esslingen 10,06 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

## 1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## 1.3 Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der:die Vermieter:in 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs 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.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Eine Neufassung der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg - Kapp-VO BW) mit Wirkung ab 01.01.2026 war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Qualifizierten Mietspiegels 2026 lediglich angekündigt und noch nicht veröffentlicht. Der Entwurf sieht eine Anwendung für das Stadtgebiet der Stadt Esslingen am Neckar vor. Bei gültiger Kappungsgrenze darf die zulässige Erhöhung der Miete innerhalb von drei Jahren höchstens 15 Prozent betragen (vgl. § 558 Abs. 3 BGB).

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

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertreter:innen von Vermieter:innen und Mieter:innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

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

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

Bei Nichtzustimmung kann der:die Vermieter:in 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.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Eine Neufassung der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – MietBegrenzVO BW) mit Wirkung ab 01.01.2026 war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Qualifizierten Mietspiegels 2026 lediglich angekündigt und noch nicht veröffentlicht. Der Entwurf sieht eine Anwendung für das Stadtgebiet der Stadt Esslingen am Neckar vor. Bei gültiger MietBegrenzVO BW darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Ausnahmen der Regelung nach § 556e und f BGB sind zu beachten.

## 2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

### 2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnunggröße

**Tabelle 1** ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder.

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

Der Mietspiegel gilt grundsätzlich nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m<sup>2</sup> oder über 150 m<sup>2</sup>. Sollte die Wohnfläche kleiner als 25 m<sup>2</sup> bzw. größer als 150 m<sup>2</sup> sein, können die äußersten Wohnflächenklassen zur Orientierung verwendet werden.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

**Tabelle 1**

Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche* in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>						
25	14,10	57	9,74	89	9,95	121	10,79
26	13,72	58	9,72	90	9,97	122	10,82
27	13,36	59	9,70	91	9,99	123	10,85
28	13,04	60	9,69	92	10,01	124	10,88
29	12,75	61	9,68	93	10,04	125	10,90
30	12,48	62	9,67	94	10,06	126	10,93
31	12,23	63	9,66	95	10,09	127	10,96
32	12,00	64	9,65	96	10,11	128	10,99
33	11,80	65	9,65	97	10,14	129	11,02
34	11,60	66	9,65	98	10,16	130	11,04
35	11,43	67	9,65	99	10,19	131	11,07
36	11,27	68	9,65	100	10,21	132	11,10
37	11,12	69	9,65	101	10,24	133	11,13
38	10,98	70	9,66	102	10,27	134	11,15
39	10,85	71	9,66	103	10,29	135	11,18
40	10,73	72	9,67	104	10,32	136	11,21
41	10,63	73	9,68	105	10,35	137	11,23
42	10,53	74	9,69	106	10,38	138	11,26
43	10,43	75	9,70	107	10,40	139	11,29
44	10,35	76	9,71	108	10,43	140	11,31
45	10,27	77	9,73	109	10,46	141	11,34
46	10,20	78	9,74	110	10,49	142	11,36
47	10,14	79	9,75	111	10,51	143	11,39
48	10,08	80	9,77	112	10,54	144	11,42
49	10,02	81	9,79	113	10,57	145	11,44
50	9,97	82	9,80	114	10,60	146	11,47
51	9,93	83	9,82	115	10,62	147	11,49
52	9,89	84	9,84	116	10,65	148	11,52
53	9,85	85	9,86	117	10,68	149	11,54
54	9,82	86	9,88	118	10,71	150	11,57
55	9,79	87	9,90	119	10,74		
56	9,76	88	9,92	120	10,77		

\* Es gilt die kaufmännische Rundung.

- 2 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## 2.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete 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 von dem:der Vermieter:in gestellt werden.

Hat ein:e Mieter:in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem:der Vermieter:in 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 weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
- Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
- Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

**Tabelle 2**  
Punktesystem für den Mietpreis  
beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Baujahr*</b>				
Baujahr bis 1918			14	
Baujahr 1919 bis 1945			21	
Baujahr 1946 bis 1983			16	
Baujahr 1984 bis 2009			6	
Baujahr 2010 bis 2015	± 0			
Baujahr 2016 bis 2020	19			
Baujahr 2021 bis 2024	28			
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				

\* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		Konkrete Wohnung					
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag				
<b>Übertrag von vorheriger Seite</b>								
<b>Modernisierung</b>								
Anzahl der vom Vermieter am Gebäude durchgeführten Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchsvererhöhung geführt haben. Nur bei Gebäuden mit <b>Baujahr vor 2016</b> . Die Maßnahme wurde <b>ab 2011</b> durchgeführt. Zu den Modernisierungen zählen:								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken)</li> <li>• Fußbodenbeläge</li> <li>• Innentüren</li> <li>• Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür</li> <li>• Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)</li> </ul>								
<b>Maßnahmen in den Jahren 2011 bis 2020 durchgeführt</b> (es kann nur ein Zuschlag geltend gemacht werden)								
1 Maßnahme	1							
2 Maßnahmen	2							
3 Maßnahmen	4							
4 Maßnahmen	5							
5 Maßnahmen	6							
<b>Maßnahmen ab 2021 durchgeführt</b> (es kann nur ein Zuschlag geltend gemacht werden)								
1 Maßnahme	5							
2 Maßnahmen	9							
3 Maßnahmen	14							
4 Maßnahmen	19							
5 Maßnahmen	23							
<b>Energetische Sanierungen</b>								
Anzahl der vom Vermieter am Gebäude durchgeführten Maßnahmen. Nur bei Gebäuden mit <b>Baujahr vor 1995</b> . Die Maßnahme wurde <b>ab 2010</b> durchgeführt. Zu den Maßnahmen zählen:								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenwanddämmung</li> <li>• Kellerdeckendämmung</li> <li>• Dämmung des Dachs / der obersten Geschossdecke</li> <li>• Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)</li> <li>• Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)</li> </ul>								
1 Maßnahme	1							
2 Maßnahmen	2							
3 oder 4 Maßnahmen	3							
5 Maßnahmen	4							
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>								
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>								

■ 2 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

	Punktwert		Konkrete Wohnung			
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag		
<b>Übertrag von vorheriger Seite</b>						
<b>Besondere Wohnungsausstattung</b>						
Bodenbelag in den Wohnräumen von dem:der Vermieter:in gestellt und überwiegend...						
• ... Kachel-, Fliesen-, Stein- oder Marmorboden	7					
• ... Holzboden/Dielen, Parkett, Kork, Vinyl-/Designboden, Laminat	5					
• ... Teppichboden, PVC oder Linoleum		4				
Kein von dem/der Vermieter:in gestellter Bodenbelag/Rohboden		8				
Bodengleiche / ebenerdige Dusche im Bad (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	5					
Handtuchheizkörper im Bad	3					
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	8					
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	4					
Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt		4				
Kein(e) Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)		3				
Mindestens eine Garage oder ein Stellplatz ohne zusätzliche Mietzahlung (zur Wohnung gehörig)	5					
Wohnung wird überwiegend mit Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung) beheizt		7				
<b>Art</b>						
Wohnung liegt in Mehrfamilienhaus mit 6 oder mehr Geschossen		6				
<b>Wohnlage</b>	Bitte aus dem Adressverzeichnis im Anhang übertragen					
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>						
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>						

## 2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

### Anwendungsanleitung für Tabelle 3

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete 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  $\text{€}/\text{m}^2$  um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.
- Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro  $\text{m}^2$**  (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (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  $\text{m}^2$  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-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in $\text{€}/\text{m}^2$ :					
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge		-	Punktsumme der Abschläge		=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in $\text{€}/\text{m}^2$ :		Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
			x		: 100		
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro $\text{m}^2$ : ( $\text{€}/\text{m}^2$ )			Ergebnis A	+ Ergebnis C		=
					+		
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)			Ergebnis D	x Wohnfläche		=
					x		

- 2 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## 2.4 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 mitbestimmen.

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 Wohnungs-klasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Esslingen am Neckar im Schnitt auf  $\pm 14\%$  um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, ist diese Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen zu begründen.

## 3. Berechnungshilfen

### 3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben		Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>		9,84 €/m <sup>2</sup>	
				Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1962			16
	Lage			7	
	Besondere Wohnungs-ausstattung	Laminatboden Komplette Einbauküche gestellt Kein Balkon vorhanden		5 8	3
	Modernisierung	Erneuerung der Innentüren im Jahr 2022		5	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>				<b>25</b>	<b>19</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis	
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> :							9,84
B	aus Tabelle 3:	Punktsumme der Zuschläge		-	Punktsumme der Abschläge			=	
		25	-		19	=		6	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in €/m <sup>2</sup> :		Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100	=	
		9,84	x	6	:	100		0,5904	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (€/m <sup>2</sup> )			Ergebnis A	+ Ergebnis C			=	
	9,84	+	0,5904			10,4304			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)			Ergebnis D	x Wohnfläche			=	
	10,4304	x	84			876,15			

Aufgrund der Spannbreite von  $\pm 14\%$  liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 876,15 €  $\pm$  122,66 €, also zwischen 753,49 € und 998,81 €.

## 3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Sollte der:dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer:in die Größe der Wohnfläche nicht bekannt oder diese nicht ermittelbar

sein, kann gegen Kostenerstattung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Esslingen am Neckar einem:einer Sachverständigen oder einem:einer Architekt:in der Auftrag zur Wohnflächenberechnung erteilt werden.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

### § 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, Schwimmräumen 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 Kellerersatzräume 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. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, 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. Türrischen 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 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren 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.

## 4. Wohnlageverzeichnis

Im Mietspiegel für Esslingen am Neckar hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der ggf. anzuwendende Zuschlag kann dem Wohnlageverzeichnis entnommen werden.

Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zuschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z. B. Diakonissenweg 2–12) gilt der Zuschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Diakonissenweg 2, 4, 6, usw.). Hausnummernzusätze werden durch ein/von den Hausnummern abgegrenzt.

Die Zuschläge für die Lage ergeben sich aus der Auswertung von Geodaten im Rahmen der Mietspiegelerstellung. Zuschläge wurden ermittelt für die Lage in der Innenstadt (Ost, Mitte oder West) sowie für eine fußläufige Entfernung von höchstens 750 Metern zur nächsten S-Bahn-Station. Details können der Dokumentation zum Mietspiegel Esslingen 2026 entnommen werden. Adressen, die keines der genannten Merkmale aufweisen, erhalten keinen Zuschlag.

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Abt-Fulrad-Straße	14	Alleenstraße 22–34	4	Amselweg	0
Achalmstraße	0	Alleenstraße 39–43/1	0	An der Aufstiegstraße	0
Adelbergweg	0	Alleenstraße 40–48	0	An der Friedenslinde 1–41	0
Adlerstraße	10	Allmandgasse	14	An der Friedenslinde 10–54	0
Agnespromenade	11	Alte Heusteige	0	An der Friedenslinde 56	4
Ahornweg	0	Alte Ränkelesgasse	0	An der Rennbahn	0
Aichelbergweg 1–11	4	Alte Schifffahrt	4	Andreas-Hofer-Straße	0
Aichelbergweg 13–19	0	Alte Steige	0	Angerweg	0
Aichschießer Weg	0	Alte Talstraße	0	Anhäuserstraße	0
Aifenweg	4	Altenbergweg	4	Anna-Schieber-Weg	5
Ailenberg	4	Am Alten Neckar	4	Anne-Frank-Weg	0
Akazienweg	0	Am Bergle	0	Apothekergasse	10
Albblick 1–19	0	Am Ententeich	4	Archivstraße	14
Albblick 2–32	0	Am Glockengarten	0	Arnikastraße	0
Albblick 21–27	4	Am Graben	0	Asternweg	0
Albblick 34	4	Am Hausweinberg	0	Auchtweg	0
Albert-Schweitzer-Straße	0	Am Kirchberg	0	Auchtweideweg	0
Albertusweg	4	Am Kronenhof	14	Auenweg	4
Albstraße	0	Am Schäferplatz	0	August-Kleinknecht-Weg	0
Alemannenweg	0	Am Schönen Rain 1–99	0	Augustenstraße	0
Alexanderstraße	0	Am Schönen Rain 2–16	5	Augustinerstraße	10
Alfred-Kraft-Straße	0	Am Schönen Rain 26–112	0	Bachstraße	4
Alleenstraße 1–37	4	Am Ziegelbrunnen	0	Badstraße	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Bahnhof	11	Boppenäckerstraße	0	Bührleshecken	0
Bahnhofplatz	11	Borsigstraße	5	Camererweg	0
Bahnhofstraße	14	Boschstraße	0	Cannstatter Straße	4
Banatstraße	0	Boßlerstraße	0	Champagne	0
Bangert	0	Brackenheimerweg	0	Champagnestraße	0
Bantlesweg	0	Brandenburger Straße	0	Christian-Fink-Straße	0
Barbarossastraße	0	Braungartweg	0	Christian-Knayer-Straße	0
Bauernackerweg	0	Bregel	0	Christophstraße	0
Bauernwäldle	0	Breitenstraße	0	Daimlerstraße	0
Baumreute	0	Breitingerstraße	0	Damaschkestraße	0
Beblingerstraße 1–3	14	Breitwiesenweg	0	Dammstraße	5
Beblingerstraße 2	11	Breslauer Straße	0	Danziger Straße	0
Beethovenstraße	0	Brettacherweg	4	Deffnerstraße	5
Bergstraße	0	Brinzingерweg	0	Deizisauer Straße	0
Berkheimer Straße 2	4	Brücknerweg	0	Denkendorfer Straße	0
Berkheimer Straße 4–8	0	Brunnenstraße	0	Diakonissenweg 1–15	4
Berkheimer Straße 10	4	Brunnenwiesenweg	0	Diakonissenweg 2–12	4
Berkheimer Straße 14–52	0	Brückenstraße 1	4	Diakonissenweg 14–20	0
Berliner Straße 1–29	11	Brückenstraße 4–14	4	Diakonissenweg 17–31	0
Berliner Straße 2–12	14	Brückenstraße 18–24/1	0	Diepoldstraße	4
Bernhard-Denzel-Weg	0	Brühl	0	Dieselstraße	0
Berta-Stoll-Weg	0	Brühl Fabrik 5–53	0	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	0
Betzgerstraße	0	Brühl Fabrik 6–20	0	Dornierstraße	0
Beutauklinge 1–31	0	Brühl Fabrik 26	4	Dresdener Straße	0
Beutauklinge 6–24	10	Brühl Fabrik 28–52	0	Drosselweg	0
Birkengehren	0	Brühlstraße	0	Dulkweg	0
Birkenhof	0	Brühlwiesen	0	Dürrbeundstraße	0
Birkenweg	5	Buchenweg	5	Eberhard-Bauer-Straße	0
Bismarckstraße 17–65	5	Buckenlehenweg	0	Ebershaldenstraße 1–25/2	5
Bismarckstraße 24–36	5	Burg	10	Ebershaldenstraße 12	10
Bismarckstraße 42–52	0	Burgsteige	10	Eberspächerstraße 1	4
Bismarckstraße 54–64	5	Burgunderstraße	4	Eberspächerstraße 2–24	4
Blarerplatz	10	Bussardweg	0	Eberspächerstraße 3–7	9
Blienshaldenweg	0	Butzenmannweg	0	Eberspächerstraße 25–31	4
Blumenstraße	5	Bärenwiesenweg	0	Eckenerstraße	0
Bogenstraße	0	Böhmerwaldstraße	4	Eglisweg	0
Boppengasse	0	Böllatweg	0	Ehnsgasse	14

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Eibenweg	0	Fabrikstraße	9	Fritz-Müller-Straße 88 – 150	0
Eichendorffstraße	0	Faißtstraße	0	Fröbelweg	4
Eichenweg	0	Falkenweg	0	Frühlingshalde	0
Einsteinstraße	4	Farnweg	0	Färbertörlesweg	9
Eisenbahnstraße	4	Festo Campus	0	Föhrenweg	0
Elsterweg	0	Fichtenstraße	0	Gallenweg	0
Emil-Fraas-Weg	0	Filderstraße	0	Gartenstraße	0
Emil-Kessler-Straße 1 – 11	4	Filsweg	0	Gauchhalde	4
Emil-Kessler-Straße 2 – 4	4	Finkenweg	0	Gayernweg 4 – 18	4
Emil-Kessler-Straße 6 – 6/2	0	Fischbrunnenstraße 1	10	Gayernweg 7 – 21/1	4
Emil-Kessler-Straße 6/4	4	Fischbrunnenstraße 3	14	Gayernweg 21/2	0
Emil-Kessler-Straße 8	0	Fischbrunnenstraße 4 – 8	14	Gayernweg 23 – 27	4
Emil-Kessler-Straße 10	4	Fischergasse	14	Gayernweg 55 – 65	0
Emil-Kessler-Straße 12-28/2	0	Flandernstraße 1 – 107	0	Geiselbachstraße	10
Emil-Kessler-Straße 19 – 25	0	Flandernstraße 2 – 40	0	Geiselstraße	10
Emil-Kessler-Straße 36	4	Flandernstraße 46 – 148	5	Georg-Christian-von-Kessler-Platz	14
Emil-Kessler-Straße 39/1 – 39/2	4	Fleischmannstraße 1 – 3	14	Georg-Deuschle-Straße 25 – 67	4
Emil-Kessler-Straße 39/3	0	Fleischmannstraße 2 – 4	14	Georg-Deuschle-Straße 26 – 96	4
Emil-Kessler-Straße 39/4	4	Fleischmannstraße 6 – 52	11	Georg-Deuschle-Straße 69	0
Emil-Kessler-Straße 54	0	Fleischmannstraße 9 – 59	11	Georg-Deuschle-Straße 98 – 100	0
Emma-Waiblinger-Straße	0	Fliederweg	0	Georgiistraße	5
Ensingerweg	0	Forstbachweg	0	Gerberweg	4
Entengrabenstraße 1 – 9	10	Forststraße 1 – 33	4	Gerstenweg	0
Entengrabenstraße 2 – 12	5	Forststraße 2 – 50	4	Geschwister-Scholl-Straße	0
Entennest	0	Forststraße 60	0	Gestütweg	0
Erbachstraße	0	Franziskanergasse	10	Geuernrain	0
Erich-Kenner-Platz	4	Freihofstraße 3	0	Ginsterweg	0
Erikaweg	0	Freihofstraße 4 – 6	4	Goerdelerweg	0
Erlenhau	0	Friedensstraße	5	Goethestraße	0
Erlenweg	0	Friedrich-Ebert-Straße 1 – 5	5	Goldwanne	0
Ermsweg	0	Friedrich-Ebert-Straße 2 – 24	0	Gollenstraße	0
Eschbacher Weg	0	Friedrich-Ebert-Straße 17 – 21/1	0	Gottfried-Weigle-Straße	4
Eschenweg	5	Friedrich-Ebert-Straße 25	5	Grabbrunnenstraße 6 – 26	5
Esslinger Straße	0	Friedrichstraße	4	Grabbrunnenstraße 19	10
Eugen-Bolz-Straße	0	Fritz-Müller-Straße 1 – 27	4	Greutweg	0
Eugenie-von-Soden-Straße	11	Fritz-Müller-Straße 6 – 60	4	Grund	0
Eulenweg	0	Fritz-Müller-Straße 87 – 151	0	Grunstraße	10

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Grüner Weg	5	Hellerweg 1–77	7	Hohe Straße	0
Gustav-Werner-Straße	4	Hellerweg 4–22	0	Hohenackerstraße	0
Gutenbergstraße	4	Hellerweg 26–78	7	Hohenbühlweg	0
Gänsbrunnenweg	0	Helleswiesenweg	0	Hohenheimer Straße	0
Gänsäckerstraße	4	Helmensbergweg 1–11	7	Hohenkreuzweg	0
Habertweg	0	Helmensbergweg 4–22	0	Hohenloher Straße	0
Habichtweg	0	Herderstraße	4	Hohenstaufenstraße	0
Hafenmarkt	10	Hermann-Kurz-Weg 1–13	4	Hohler Graben	0
Hainbachstraße	4	Hermann-Kurz-Weg 2–6	4	Holgenburg 1	7
Hakenbergweg	0	Hermann-Kurz-Weg 15–55	0	Holgenburg 2–18	7
Halbergstraße	4	Hermann-Kurz-Weg 50–54	0	Holgenburg 3–23	0
Haldenstraße 1–9	4	Hermannstraße	4	Holunderweg	0
Haldenstraße 2–186/1	0	Herrenwiesenweg	0	Holzwiesenweg	0
Haldenstraße 17–81/1	0	Hertfelderstraße	0	Hopfengartenweg	0
Hammerschmiede	0	Hessengasse	0	Hubertusweg	0
Hansenberg	0	Heugasse	10	Humboldtstraße	4
Hasenrainweg 27–33	4	Hildenbrandstraße	0	Häberlinstraße	4
Hasenrainweg 30–36	4	Hindenburgstraße 2–70	5	Häherweg	0
Hasenrainweg 35–73	0	Hindenburgstraße 5–89	5	Händelweg	0
Hasenrainweg 36/1–82	0	Hindenburgstraße 74–110	0	Häuserhaldenweg	0
Hauffstraße	10	Hindenburgstraße 91–115	0	Hölderlinweg 2–42	0
Hauptstraße 5/1–9	0	Hindenburgstraße 112–216	4	Hölderlinweg 7–45/2	0
Hauptstraße 6–16	0	Hindenburgstraße 117–199	4	Hölderlinweg 52–166	5
Hauptstraße 32–138	4	Hindenburgstraße 203–239	0	Hölderlinweg 59–165	5
Hauptstraße 33–163	4	Hindenburgstraße 226–246	0	Im Bregel	0
Hauptwasenstraße	0	Hinterer Holzweg	0	Im Efeu	5
Hausgüterweg	0	Hinterer Wolfacker	0	Im Egert 1–9	0
Hausweingärten	0	Hirschlandhof	0	Im Egert 11–17	4
Heckenweg	0	Hirschlandstraße 1–59	4	Im Erlich 1–5	4
Hedelfinger Straße	0	Hirschlandstraße 2–68	4	Im Erlich 2–10	4
Hegensberger Straße	0	Hirschlandstraße 65–135	0	Im Erlich 7–15	0
Heidestraße	0	Hirschlandstraße 70–164	0	Im Feldle	4
Heilbronner Straße	5	Hirschstraße	10	Im Fritzen	0
Heiligenbergweg 2–10	4	Hochstetterweg	0	Im Gaugenmaier	0
Heiligenbergweg 12–26	0	Hochwiesenweg	0	Im Gehren	0
Heimstättenweg	0	Hofstatt	10	Im Grillenrain	0
Heinrich-Gyr-Straße	0	Hofstraße	0	Im Göbel	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Im Hangelstein	4	Katharinenstraße	5	Kreuzstraße 71–103	0
Im Heppächer	10	Katzenbühl	0	Kreuzstraße 84–96	0
Im Holder	0	Kegelstraße	4	Kronenstraße	0
Im Holzberg	0	Kelterstraße	0	Krummenackerstraße 4–50	7
Im Honighof	0	Kennenburger Straße	0	Krummenackerstraße 5–51	7
Im Kehrer	0	Keplerstraße 2–24	4	Krummenackerstraße 52–220	0
Im Kugelbrettle	0	Keplerstraße 3–33/1	4	Krummenackerstraße 65–235	0
Im Köpfen	0	Keplerstraße 32–40	0	Krämerstraße	14
Im Rosengarten	0	Keplerstraße 35–41	0	Kuhsteige	0
Im Sonnenwinkel	0	Kernenweg	0	Kupfergasse	10
Im Unteren Zehen	0	Kesselwasen	14	Kurt-Schumacher-Straße 24	5
Im Zehen	0	Keuperstraße	0	Kurt-Schumacher-Straße 35–37	5
In der Kürze	0	Kiesstraße 1–11	10	Kurt-Schumacher-Straße 39–43	9
Ina-Rothschild-Weg	0	Kiesstraße 6–12	5	Kurze Straße	0
Ina-Seidel-Weg	0	Kimmichsweiler	0	Kurzer Remser	0
Indexstraße	4	Kimmichsweilersteige	0	Köllerfeld	0
Innere Brücke	14	Kimmichsweilerweg	0	Köngener Straße	0
Inselstraße	4	Kirchackerstraße	0	Königsallee	0
Jakobstraße	0	Kirchstraße	4	Königsberger Straße	0
Johannesstraße	4	Klarstraße	0	Körschstraße	4
Julius-Motteler-Straße	5	Kleine Hülengasse	0	Küferstraße	10
Jurastraße	0	Kleistweg	5	Lachenäckerweg	0
Jusiweg	0	Klingenweg	4	Laienweg	0
Kaltklinge	0	Klosterallee	0	Landenbergerstraße	5
Kanalstraße	5	Kohlerweg	0	Landhausstraße 2	4
Kandlerstraße	11	Kollwitzstraße	11	Landhausstraße 3–149	0
Kantinestraße	0	Kolpingstraße	0	Landhausstraße 4–146	0
Kantstraße	0	Konsumstraße	0	Landolinsgasse	10
Karl-Pfaff-Straße	0	Kornbergweg	0	Landolinsplatz 1	5
Karlsbader Straße	0	Kornblumenweg	0	Landolinsplatz 2–6	10
Karlstraße	4	Kornhalde	0	Landolinsteige 1–9	10
Kasernenstraße	14	Kossmannneweg	0	Landolinsteige 2–14	5
Kastanienweg	0	Krebenwiesenhof	0	Langer Weg	0
Kastellstraße	0	Krebenwiesenweg	0	Lauterweg	0
Kastenackerweg	0	Kreuzgartenstraße	4	Lederstraße	14
Katharinenlinde	0	Kreuzstraße 23–69	4	Leimenackerweg	0
Katharinenstaffel	5	Kreuzstraße 34–82	4	Lenaustaffel	5

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Lenzhalde 6 – 22	0	Martinstraße 19 – 47	11	Mülbergerstraße 42 – 142	5
Lenzhalde 13 – 31	0	Matthäus-Hahn-Straße	4	Mülbergerstraße 146 – 180	0
Lenzhalde 28 – 112	5	Mauerstraße	10	Mülbergerstraße 149 – 181	0
Lenzhalde 37 – 127	5	Max-Eyth-Straße	4	Nansenweg	4
Lerchenbergstraße 4 – 58	4	Max-Planck-Straße	0	Narzissenweg	0
Lerchenbergstraße 5 – 69	4	Meisenweg	0	Neckarhaldenweg	7
Lerchenbergstraße 60 – 98	0	Merkelstraße	5	Neckarstraße 1-29	14
Lerchenbergstraße 73 – 85	0	Mettenhaldenstraße 1 – 55	4	Neckarstraße 22 – 32	9
Lerchenweg	0	Mettenhaldenstraße 2 – 34	4	Neckarstraße 33 – 35	9
Lessingstraße	4	Mettenhaldenstraße 48	0	Neckarstraße 34 – 88	5
Lichtensteinweg	0	Mettinger Straße 2 – 10	11	Neckarstraße 45 – 93	5
Liebersbronner Straße	0	Mettinger Straße 11 – 29	11	Nelkenweg	0
Liebigweg	4	Mettinger Straße 12 – 52	7	Nellinger Straße	0
Lienhardstraße	4	Mettinger Straße 31	7	Neue Straße	0
Lilienweg	0	Mettinger Straße 33 – 39	11	Neuffenstraße	0
Limburgstraße	0	Mettinger Straße 69 – 137	7	Nonnenklinge	0
Lindenstraße	0	Michael-Stifel-Platz	0	Nymphaeaweg	0
Lindhalde	0	Milchstraße	10	Obere Beutau 1 – 65	10
Lindhaldenweg	0	Mistelweg	0	Obere Beutau 2 – 70	10
Liststraße	4	Mittelstraße	0	Obere Beutau 71 – 101	0
Lohwasen	11	Mittlere Beutau 1 – 55	10	Obere Beutau 76 – 90	0
Ludwig-Jahn-Straße	0	Mittlere Beutau 8 – 48/1	10	Obere Mettinger Wiesen 1	4
Ludwigstraße	4	Mittlere Beutau 50 – 68	7	Obere Mettinger Wiesen 2 – 4	0
Luikenweg	0	Mittlere Beutau 61 – 89	7	Obere Mettinger Wiesen 3	0
Löwengarten	0	Mohnweg	0	Obere Mettinger Wiesen 5	4
Magdeburger Straße	0	Moltkestraße	0	Obere Mettinger Wiesen 6 – 10	4
Maienwalterstraße	0	Mooräckerweg	0	Obere Mettinger Wiesen 7	0
Maille 1	14	Moosweg	0	Obere Mettinger Wiesen 9	4
Maille 3 – 5	5	Mozartweg	0	Oberer Brühl	0
Maille 4	5	Munkbrunnen	0	Oberer Eisbergweg	0
Marianne-Schmidt-Weg	0	Mutzenreisstraße	0	Oberer Hegensberg	0
Marienstraße	0	Mönchelenweg	0	Oberer Metzgerbach	14
Marktplatz	14	Mönchsbergweg	0	Oberer Mönchelenweg	0
Martin-Elsaesser-Weg	0	Mörikestraße	5	Oberesslinger Straße	0
Martinstraße 2 – 14	14	Möwenweg	0	Oberhof	0
Martinstraße 9 – 15	14	Mühlstraße	5	Oberhofweg	0
Martinstraße 18 – 44	11	Mülbergerstraße 1 – 133	5	Obertalweg	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Obertorstraße 1 – 63	5	Pliensaustraße 1 – 55	14	Ritterstraße 1 – 17	10
Obertorstraße 2	10	Pliensaustraße 2 – 58	14	Ritterstraße 2 – 8	14
Obertorstraße 6 – 74	5	Pliensaustraße 73	9	Ritterstraße 10 – 14/1	10
Obertürkheimer Straße 1 – 43/1	4	Plochinger Straße 1 – 31	5	Ritterstraße 16	14
Obertürkheimer Straße 2 – 62	4	Plochinger Straße 2 – 34	5	Robert-Koch-Straße	4
Obertürkheimer Straße 45 – 69	0	Plochinger Straße 33 – 49	0	Roggenweg	0
Obertürkheimer Straße 72 – 90	0	Plochinger Straße 40 – 44	0	Rohr	0
Oberwiesenweg	0	Plochinger Straße 46 – 164	4	Rohrackerweg	0
Ohmstraße	0	Plochinger Straße 53 – 159/1	4	Rolf-Nesch-Weg	0
Olgastraße	5	Plochinger Straße 161	0	Rosenau	4
Osterfeldstraße	0	Potsdamer Straße	0	Rosenholzweg	0
Ottilienhof	10	Pulverwiesen 2 – 26	5	Rosenstraße 1 – 93	4
Ottilienplatz	10	Pulverwiesen 5 – 21	5	Rosenstraße 2 – 100	4
Otto-Bayer-Straße	4	Pulverwiesen 25	9	Rosenstraße 101	0
Otto-Konz-Straße	4	Quittenweg	0	Rosenstraße 108 – 124	0
Ottostraße	0	Radeweg	0	Rosmarinweg	0
Palmenwald	0	Rainweg	0	Rossbergstraße	0
Palmenwaldstraße	0	Rathausplatz 1 – 19	10	Rosselenweg	0
Palmstraße	0	Rathausplatz 2 – 18	10	Rossmarkt	14
Paracelsusstraße 2	4	Rathausplatz 20	14	Rostocker Straße	0
Paracelsusstraße 17 – 45	0	Raunswiesen	0	Rotenackerstraße 1 – 103	0
Paracelsusstraße 28 – 38	0	Raunswiesenweg	0	Rotenackerstraße 2 – 34	0
Paracelsusstraße 40 – 50	4	Rechbergstraße	0	Rotenackerstraße 120 – 132	5
Paracelsusstraße 47	4	Reinacher-Härlin-Weg	0	Rotenstraße	4
Paradiesweg	0	Reinhold-Krauß-Straße	0	Ruiter Straße	0
Parkstraße	0	Remsenklinge	0	Ruländerstraße	4
Paul-Gerhardt-Straße	4	Remsweg	0	Römerstraße	0
Paulinenstraße 36 – 40	4	Renettenweg	4	Röntgenstraße 1 – 17	0
Paulinenstraße 37 – 41	4	Rennstraße 1 – 11	5	Röntgenstraße 6 – 30	0
Paulinenstraße 42 – 48	0	Rennstraße 2 – 16	5	Röntgenstraße 36	4
Paulinenstraße 43 – 51	0	Rennstraße 20 – 30	9	Rüderner Straße	0
Peterlinggasse	14	Reutlinger Straße	5	Salbeiweg	0
Pfaffenackerstraße	0	Reußensteinweg	0	Salzmannweg	0
Pfarrstraße	0	Richard-Hirschmann-Straße	5	Schanbacher Straße	0
Pfauenbergsteige	0	Rieslingstraße	4	Schelztorstraße 1 – 5	14
Pfeifferklinge	0	Rilkestraße	5	Schelztorstraße 2 – 56	11
Pfostenackerweg	0	Ringelweg	0	Schelztorstraße 7 – 53	11

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Schenkenbergstraße 2 – 2/1	0	Silcherstraße 19	5	Stuttgarter Straße 10 – 78/1	0
Schenkenbergstraße 4 – 112	4	Silcherstraße 22	5	Stäffelesweg	0
Schenkenbergstraße 5 – 99	4	Silvanerstraße	4	Stöckenberg	0
Schillerstraße	5	Sirnau	0	Stöckenbergweg	0
Schlachthausstraße	11	Sirnauer Brücke	0	Sudetenstraße	0
Schlehenweg	0	Sirnauer Straße	14	Sulzgrieser Steige	7
Schlesierstraße	0	Sofienstraße	0	Sulzgrieser Straße	0
Schlossberggasse	14	Sommerweg	5	Südhalde	0
Schlosserweg	0	Sonnenhalde	4	Talstraße	0
Schlosswiesenweg	0	Spechtweg	0	Tannenbergstraße	0
Schlösslesweg	0	Sperlingweg	0	Teckstraße	0
Schlüssihaldenstraße	4	Spieth-Hof	0	Thomasäckerweg	0
Schmale Gasse	10	Spitalhalde	0	Thymianweg	0
Schorndorfer Straße 14 – 34	4	Spitalsteige	0	Tobias-Mayer-Straße	0
Schorndorfer Straße 15 – 47	4	Spitalwaldweg	0	Traifelbergstraße	0
Schorndorfer Straße 42 – 124	0	Spritzengasse	10	Traubengässle	4
Schorndorfer Straße 49 – 183	0	Stahlackerweg	0	Trollingerweg	4
Schulbergstraße	4	Starenweg	0	Tulpenweg	0
Schuler	0	Staufeneckstraße 7 – 23/1	4	Turmstraße 1 – 17	10
Schulstraße	0	Staufeneckstraße 10 – 24	4	Turmstraße 2 – 18	7
Schurwaldstraße	0	Staufeneckstraße 25 – 39	0	Uhlandstraße 1	4
Schwanengrabenstraße	14	Staufeneckstraße 26 – 30	0	Uhlandstraße 5 – 43	0
Schwarzklingenweg	0	Stauffenbergstraße	4	Uhlandstraße 8 – 42	0
Schwarzmauern	0	Steinbeisstraße 1 – 23	4	Uhlbacher Straße	0
Schwarzwaldstraße	0	Steinbeisstraße 10 – 40	4	Uhlbergstraße	0
Schäfflerstraße	5	Steinbeisstraße 25	0	Ulmer Straße 1	9
Schönblick	0	Steinbeisstraße 35	4	Ulmer Straße 9 – 33	5
Schönbuchstraße	0	Steinhalde	0	Ulmer Straße 10 – 32/1	5
Schönenbergweg	10	Stettener Straße	0	Ulmer Straße 34 – 38/3	9
Schönleberweg	0	Stieglitzweg	0	Ulmer Straße 37	9
Seestraße	0	Strengenäckerweg	0	Ulmer Straße 40 – 96	4
Seewiesenweg	0	Strohstraße	10	Ulmer Straße 79 – 83	4
Seitenstraße	0	Strümpfelbacher Steige	0	Ulrichstraße	0
Seracher Straße	0	Stuifenstraße	0	Untere Beutau 5	14
Siemensstraße	4	Stuttgarter Straße 1 – 5	4	Untere Beutau 7 – 45	10
Silcherstraße 1 – 15	0	Stuttgarter Straße 2 – 8	4	Untere Beutau 8 – 48	10
Silcherstraße 10 – 18	0	Stuttgarter Straße 7 – 99	0	Untere Straße	4

■ 4 Wohnlageverzeichnis

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Unterer Eisbergweg	0	Weinbergstraße 1–23/1	4	Zollernplatz	0
Unterer Hammerstein	0	Weinbergstraße 2–26	4	Zollhausweg	0
Unterer Metzgerbach	14	Weinbergstraße 23/2–33	0	Zwerchstraße	10
Urbanstraße 1–5	10	Weinbergstraße 28–34	0	Zwingerstraße	10
Urbanstraße 4–8/1	10	Weinstraße	4		
Urbanstraße 14–128	5	Weizenstraße	0		
Urbanstraße 15–125	5	Weißdornweg	0		
Urbanstraße 127–157	0	Wengertweg	0		
Urbanstraße 130–158	0	Wickenweg	0		
Urbanstraße 160–182	4	Wielandstraße 1–43	5		
Urbanstraße 161–179	4	Wielandstraße 2–16/6	5		
Veilchenweg	0	Wielandstraße 22–24	0		
Viehgasse	0	Wiesengrund	0		
Vogelsangstraße	14	Wiflingshauser Straße	0		
Volker-Böhringer-Weg	0	Wilhelm-Leuschner-Straße	0		
Vorderer Wolfacker	0	Wilhelm-Nagel-Straße	0		
Wagnerstraße	10	Wilhelmstraße 4–96/11	4		
Waldackerweg	0	Wilhelmstraße 5–101	4		
Waldeger	0	Wilhelmstraße 96/12–96/13	0		
Waldheimstraße	0	Wilhelmstraße 96/14–96/44	4		
Waldstraße	0	Wilhelmstraße 96/45–96/46	0		
Waldäcker	0	Wilhelmstraße 96/5–118	4		
Wannenrain	0	Wilhelmstraße 120–126	0		
Wasserreute	0	Wittumhalde	0		
Webergasse	10	Wolf-Hirth-Straße	0		
Wehrneckarstraße 2–16/1	14	Wolfgasse	10		
Wehrneckarstraße 3–17	14	Wäldenbronner Straße	0		
Wehrneckarstraße 28	5	Württembergstraße	0		
Weidenbrunnenweg	0	Zehentgasse	14		
Weidenweg	0	Zeisigweg	0		
Weiherstraße 1–11	4	Zeppelinstraße	0		
Weiherstraße 2–16	4	Ziegelhüttenweg	5		
Weiherstraße 13–41	0	Zimmerbachstraße 11	4		
Weiherstraße 16/1–38	0	Zimmerbachstraße 12	0		
Weilerweg	0	Zollberg	0		
Weilstraße	0	Zollbergsteige	0		
Weimarer Straße	0	Zollbergstraße	0		

## 5. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- **Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.**  
Martinstraße 34  
73728 Esslingen am Neckar  
📞 0711 359 035  
✉️ info@mieterbund-es-gp.de  
🌐 mieterbund-es-gp.de
- **Haus & Grund Esslingen e.V.**  
Fabrikstraße 1/1  
73728 Esslingen am Neckar  
📞 0711 359 272  
✉️ haus-und-grund-esslingen@t-online.de  
🌐 hug-esslingen.de
- **Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.**  
Schelztorstraße 1  
73728 Esslingen am Neckar  
📞 0711 354 235  
✉️ info@mieterschutz-es.de  
🌐 mieterschutz-es.de
- **Stadt Esslingen am Neckar**  
Stabsstelle Wohnen  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar  
📞 0711 3512 – 2196  
✉️ wohnen@esslingen.de  
🌐 esslingen.de



#### **Stabsstelle Wohnen**

Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar  
📞 0711 3512 – 2196  
✉️ [wohnen@esslingen.de](mailto:wohnen@esslingen.de)

🌐 [esslingen.de](http://esslingen.de)

