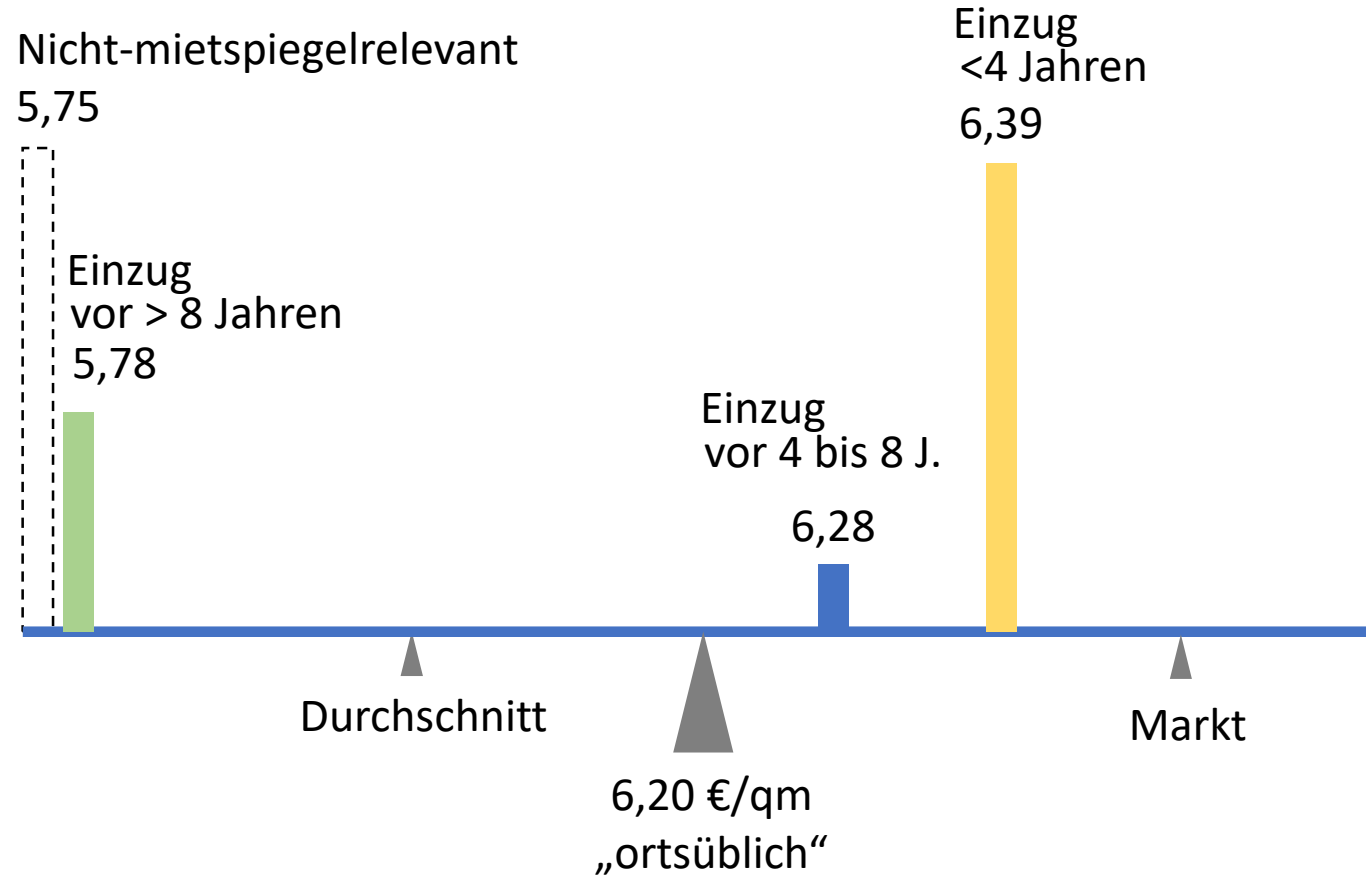


# Mietspiegelprojekt Geislingen

# Wirkungsweise / Funktion von Mietspiegeln



Mietspiegelkompromiss:

erleichtert Mietanpassung, wenn Wohnung „günstig“ vermietet (oft Altverträge)

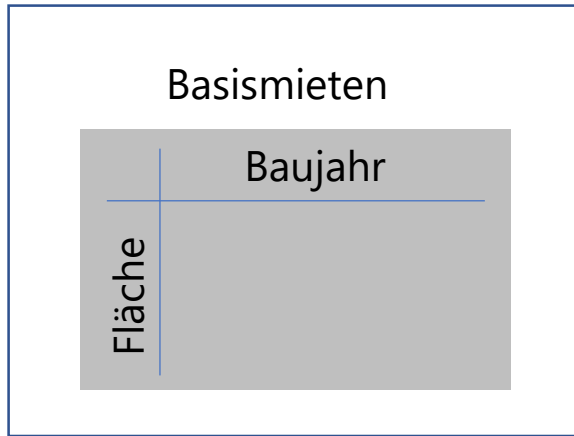
erschwert Mietanpassung, wenn Wohnung „teuer“ vermietet (oft Verträge neueren Datums)

Mietspiegelniveau:

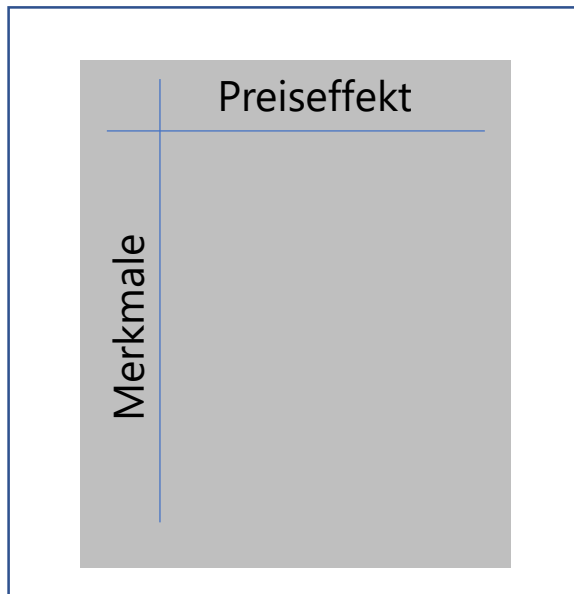
deutlich unter aktuellem Marktniveau (→ es ist nicht zielführend mit Marktmieten Mietspiegelniveau zu „widerlegen“)

# Projektidee

Mietspiegel Göppingen  
(qualifizierter Mietspiegel)



±



Preisjustierung  
im regionalen Kontext

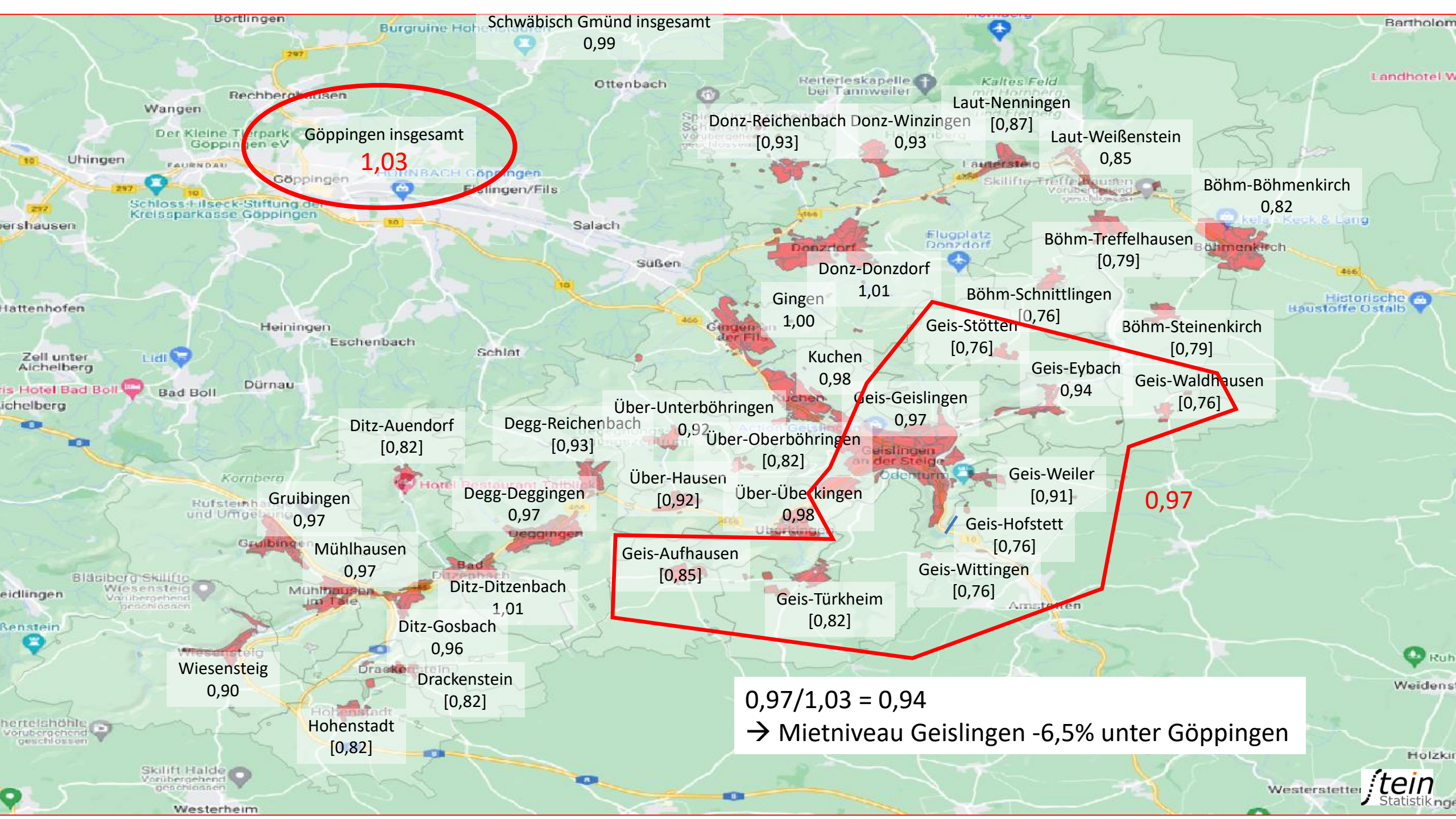
Mithilfe von Daten aus  
ca. 7700  
Wohnungsanzeigen  
(Immoscout)

Basismieten Geislingen

2. Preisjustierung

Basismieten auf  
Zone E justiert (Eybach)

Ausstattungsbeurteilung in der  
Mietspiegelbeteiligung diskutiert



Schwäbisch Gmünd insgesamt  
0,99

Göppingen insgesamt  
**1,03**

Donz-Reichenbach [0,93]  
Donz-Winzigen 0,93

Laut-Nenningen [0,87]

Laut-Weißenstein 0,85

Böhm-Böhenkirch 0,82

Böhm-Treffelhausen [0,79]

Donz-Donzdorf 1,01

Böhm-Schnittlingen [0,76]

Böhm-Steinenkirch [0,79]

Gingen 1,00

Geis-Stötten [0,76]

Geis-Waldhausen [0,76]

Kuchen 0,98

Geis-Geislingen 0,97

Geis-Eybach 0,94

Über-Unterböhringen 0,92

Über-Oberböhringen [0,82]

Geis-Weiler [0,91]

Ditz-Auendorf [0,82]

Degg-Reichenbach [0,93]

Über-Hausen [0,92]

Über-Überkingen 0,98

**0,97**

Gruibingen 0,97

Degg-Deggingen 0,97

Geis-Aufhausen [0,85]

Geis-Hofstett [0,76]

Mühlhausen 0,97

Ditz-Ditzenbach 1,01

Geis-Türkheim [0,82]

Geis-Wittingen [0,76]

Wiesensteig 0,90

Ditz-Gosbach 0,96

Drackenstein [0,82]

Hohenstadt [0,82]

$0,97/1,03 = 0,94$   
→ Mietniveau Geislingen -6,5% unter Göppingen



# Die Messlatte: Basismieten Mietspiegel Göppingen

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

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

Preisliche Orientierung am Mietspiegel Göppingen → von Anfang an kommuniziert.

# Mietspiegel Schorndorf vergleichbar?

## Basismieten Mietspiegel Schorndorf

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1963	1964- 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	ab 2017
25 - < 30	11,58	11,21	11,31	11,50	11,76	12,03	12,42	12,88	13,30	13,72
30 - < 35	10,56	10,23	10,32	10,48	10,72	10,96	11,32	11,74	12,12	12,51
35 - < 40	9,86	9,55	9,64	9,79	10,02	10,25	10,58	10,97	11,32	11,69
40 - < 45	9,37	9,09	9,17	9,32	9,53	9,75	10,06	10,44	10,77	11,12
45 - < 50	9,04	8,75	8,83	8,98	9,18	9,39	9,69	10,05	10,38	10,71
50 - < 60	8,70	8,42	8,50	8,64	8,84	9,04	9,33	9,68	9,99	10,31
60 - < 70	8,45	8,18	8,26	8,39	8,59	8,78	9,07	9,41	9,70	10,02
70 - < 80	8,35	8,08	8,15	8,28	8,48	8,66	8,95	9,28	9,58	9,89
80 - < 100	8,30	8,05	8,12	8,25	8,44	8,63	8,91	9,24	9,54	9,85
100 - < 120	8,37	8,10	8,17	8,31	8,50	8,68	8,97	9,31	9,60	9,91
120 - < 140	8,43	8,17	8,24	8,38	8,56	8,76	9,05	9,39	9,68	10,00
140 - 150	8,45	8,19	8,27	8,40	8,60	8,79	9,08	9,42	9,71	10,03

## Basismieten Mietspiegel Göppingen

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

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

Anwendung des Mietspiegels Schorndorf im Bereich Göppingen / Geislingen ist / war nie vertretbar  
 → Implikation: mithilfe von Mietspiegeln lassen sich Märkte nicht „machen“

# Vergleich Neubaupreisniveau

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

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

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

<b>weitere Ausstattungsmerkmale:</b>				
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden <sup>1</sup>	10			
Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung bei Mehrfamilienhäusern mit ein	6			
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2005</b>				
Keine der unten genannten Modernisierung an Gebäuden mit Baujahr vor 1990 seit dem Jahre 2005 durchgeführt.		7		
• 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				
<b>Aufwertende Wohnlagekriterien</b>				
Lage und Richtung der Haupträume: verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen)	4			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 500m	4			
<b>Abwertende Wohnlagekriterien</b>				
Luftlinienentfernung zum Hauptbahnhof beträgt über 1000m		4		
<b>Punktsomme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsomme der Abschläge:</b>				

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

Mietspiegel GP:  
Neubaupreisniveau  
(Baujahr 2020):  
 $8,22 * 1,17 = 9,61$

Neubaupreisniveau  
Mietspiegelprojekt  
Geislingen  
(übertragen auf GP,  
5 Ausstattungspunkte):

9,75 (BJ 2020)  
10,23 (BJ 2022)

Mietspiegel → Projekt mit Fortsetzung

# Präsentation

als Broschüre



Im Onlinerechner  
[www.mietspiegel-geislingen.de](http://www.mietspiegel-geislingen.de)

**Online-Rechner zum Mietspiegel Geislingen an der Steige 2023**

gültig ab dem 1.10.2023  
[» Hilfe / Kontakt](#)

Merkmale der Wohnung (notwendige Angaben):	Punkte
Wohnfläche (qm): »info	75
Baujahr: »info	1980
Zone: »info <input checked="" type="checkbox"/> Lagekarte anzeigen	2
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld:	keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr) 0
Überwiegende Heizungsart:	Zentralheizung 0
Überwiegender Bodenbelag:	Laminat 0
Sanitärausstattung: »info	Standardausstattung 0
Küchenraum:	sonstige Küchenräume 0
<b>Weitere Ausstattungsmerkmale:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	2
<input checked="" type="checkbox"/> Fußboden wurde 2017 oder später verlegt	1
<b>Punkte insgesamt:</b>	<b>5</b>

**Lagekarte:**  
[»größere Ansicht \(in eigenem Browserfenster\)](#)