Dokumentation Mietspiegel Geislingen und Umgebung 2023

Verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen eines interkommunalen Projekts sollten für das Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses für die Gemeinden Bad Ditzenbach, Bad Überkingen, Böhmenkirch, Deggingen, Donzdorf, Drackenstein, Geislingen, Gingen an der Fils, Gruibingen, Hohenstadt, Kuchen, Lauterstein, Mühlhausen im Täle und Wiesensteig Mietspiegel aufgestellt, bzw. bei fehlendem Veröffentlichungsinteresse Informationen zum Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zusammengestellt werden. Die Kenntnis über die OVM ist unabhängig von der Veröffentlichung eines Mietspiegels für den Gutachterausschuss zur Bewertung von Immobilien von Nutzen.

Das Projekt wurde von Interessenvertretern und weiteren Wohnungsmarktexpert*innen fachlich begleitet. Die Koordinierung erfolgte durch den gemeinsamen Gutachterausschuss der der Stadtverwaltung Geislingen angegliedert ist.

In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ waren als Interessensvertreter der Mieter*innen und Vermieter*innen vertreten:

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Haus & Grund Geislingen e.V.

Mit der Datenauswertung, -aufbereitung und Aufstellung der Mietspiegel / Bereitstellung der Inforationen zum ortsüblichen Vergleichsmietniveau war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

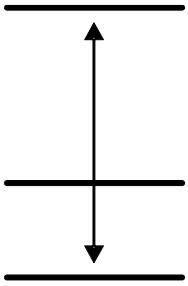
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den veröffentlichten Mietspiegeln handelt es sich um „einfache“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegels in der Regel keine eigene spezielle Datenerhebung.

Bei qualifizierten Mietspiegeln dient die Befragung dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) aus den erhobenen Daten abzuleiten. Die OVM ist das Mietpreisniveau von Wohnungen, die dem freien Markt zugehörig sind und bei denen die Netto-Kaltmiete (Kaltmiete ohne alle Betriebs- und Nebenkosten) in den zurückliegenden 6 Jahren entweder neu vereinbart oder angepasst wurde.

Die OVM liegt damit zwischen dem durchschnittlichen Mietniveau aller Mietverhältnisse im freien Markt und dem Marktniveau für aktuell im freien Markt vermietete Wohnungen.



Marktmiete (aktuell am Markt vermietete Wohnungen)

ortsübliche Vergleichsmiete (in den letzten 6 Jahren neu vereinbarte / angepasste Mietverträge im freien Markt)

Durchschnittsmiete (aller Mietverhältnisse)

Anlehnung im Preisniveau an den qualifizierten Mietspiegel Göppingen

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll.

Deshalb bietet es sich für kleinere Kommunen an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung anzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisnivau unter Anlehnung an den zu Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Göppingen bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Göppingen und den Gemeinden im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2015 bis 2022 bezogen wurden (7679 auswertbare Datensätze).

In den Anzeigedaten wurden in den Auswertungen die Merkmale, „Datum der Herausnahme einer Wohnungsanzeige“, die „Wohnfläche“ und das „Baujahr“ genutzt. Mithilfe einer Regressionsrechnung wurden anschließend diese Fragen beantwortet:

- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen den einzelnen Gemeinden und Göppingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der Gemeinden? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, also als prozentuale Preisunterschiede. Deshalb spielt das absoluten Mietniveau in den Wohnungsanzeigen für die aus der Analyse abgeleiteten Erkenntnisse keine Rolle.

Die zentrale Annahme bei der preislichen Anlehnung eines einfachen an einen qualifizierten Mietspiegel ist, dass sich aus den in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich und in kurzem Zeitabstand voneinander geschalteten Anzeigen für die identische Wohnung. Auch werden vor der Auswertung sogenannte Ausreißerwerte aus der Rechnung genommen (offensichtliche Datenfehler oder im Kontext unplausibel hohe oder niedrige Mieten)
- **Ermittlung zwischenörtlicher Preisabstände:** Dazu diente Regressionsmodell mit den erklärenden Variablen Wohnfläche, Baujahr und Anzeigedatum und der zu erklärenden Variablen Quadratmetermiete. Mithilfe dieses Modells können Preisunterschiede zwischen Gemeinden ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Gemeinden nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände**: In Geislingen erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Geislingen. Dazu wurden in einem ersten Schritt Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet zusammengefasst, bei denen die Beteiligungsrunde davon ausging, dass sie ein ähnliches Mietniveau / eine ähnliche Wohnlagenqualität aufweisen dürften. Diese Zusammenfassung ist nötig, um ausreichend viele Fälle für statistische Auswertungen in diesen nun etwas größer abgegrenzten Gebieten zu erhalten. Abschließend wurden alle Gebiete zu Mietspiegelzonen entsprechend eines vergleichbar hohen Mietniveaus zusammengefasst. Für die anderen Gemeinden im Projekt erfolgte bei Bedarf eine Unterscheidung im Preisniveau zwischen den Teilorten der jeweiligen Gemeinde.
- **Aufstellung der Basismiettabelle (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Die Preisniveaus in der Basismiettabelle in den Mietspiegeln / Mietpreisübersichten sind an die des Mietspiegels Göppingen angelehnt, wobei die Daten aus den Mietanzeigen zur Justierung des Preisniveaus (z.B. durch einen Preisabschlag) oder der Struktur (Wohnflächen- und Baujahrsklasseneinteilung) genutzt wurden.

Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Göppingen) hervor. Rot eingefärbt sind die Preisabstände bei Gebieten, über die in der Beteiligungsrunde aufgrund niedriger Fallzahlen (weniger als 20 auswertbare Fälle) diskutiert wurde und das Preisniveau im regionalen Kontext stimmig, gutachterlich justiert wurde. Die übrigen Preisabstände zu Göppingen wurden (rein) empirisch ermittelt:

Gemeinde-Ortsteil/Zone	Preisabstand zu Göppingen
Bad Ditzenbach-Ditzenbach	-2,0%
Bad Ditzenbach-Gosbach	-7,1%
Bad Ditzenbach-Auendorf	-21,0%
Bad Ditzenbach insgesamt	-5,2%
Bad Überkingen-Überkingen	-5,2%
Bad Überkingen-Unterböhringen	-11,3%
Bad Überkingen-Hausen	-11,3%
Bad Überkingen-Oberböhringen	-20,6%
Bad Überkingen insgesamt	-6,7%
Böhmenkirch-Böhmenkirch	-20,2%
Böhmenkirch-Treffelhausen	-23,4%
Böhmenkirch-Steinenkirch	-23,4%
Böhmenkirch-Schnittlingen	-26,4%
Böhmenkirch insgesamt	-21,9%
Deggingen-Deggingen	-6,5%
Deggingen-Reichenbach	-9,9%
Deggingen insgesamt	-6,9%
Donzdorf-Donzdorf	-1,9%
Donzdorf-Reichenbach u. Rechberg	-10,4%
Donzdorf-Winzingen	-10,4%
Donzdorf insgesamt	-3,0%
Drackenstein insgesamt	-21,0%
Geislingen-Zone H	3,0%
Geislingen-Zone G	-3,0%
Geislingen-Zone F	-7,0%
Geislingen-Zone E	-9,0%
Geislingen-Zone D	-12,0%
Geislingen-Zone C	-18,0%
Geislingen-Zone B	-21,0%
Geislingen-Zone A	-26,0%
Geislingen insgesamt	-6,5%
Gingen an der Fils insgesamt	-3,5%
Gruibingen insgesamt	-6,3%
Hohenstadt insgesamt	-21,0%
Kuchen insgesamt	-5,3%
Lauterstein-Weißenstein	-18,0%
Lauterstein-Nenningen	-15,8%
Lauterstein insgesamt	-17,0%
Mühlhausen im Täle insgesamt	-6,0%
Wiesensteig insgesamt	-13,3%

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die das Preisniveau in den Gemeinden, Ortsteilen / Zonen vorgestellt und diskutiert.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Dieses Bepunktungssystem wurde ebenfalls in der Beteiligungsrunde diskutiert / angepasst.

Mietpreisübersichten

Eine Mietpreisübersicht enthält die gleichen Informationen wie ein Mietspiegel, ohne aber dessen rechtlichen Folgen zu haben. Im Rahmen des Projekts bestand für die Gemeinden die Möglichkeit, lediglich eine Mietpreisübersicht herauszugeben.

Dokumentation der Fortschreibung Mietspiegel Geislingen und Umgebung 2025

Veröffentlicht werden Mietspiegel für folgende Kommunen: Böhmenkirch, Donzdorf, Geislingen, Gingen an der Fils, Kuchen, Lauterstein, und Wiesensteig Mietspiegel aufgestellt.

Eine „Mietpreisübersicht“ wird für Gruibingen veröffentlicht.

Die Kommunen Bad Ditzenbach, Bad Überkingen, Deggingen, Drackenstein, Hohenstadt, Mühlhausen im Täle und Schlat wünschen keine Veröffentlichung von Mietspiegeln. Gleichwohl wurde im Beteiligungsgespräch auch für diese Kommunen das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestimmt. Diese Informationen nutzt der Gutachterausschuss intern zur Bewertung von Immobilien.

Die Basismieten in den fortgeschriebenen Mietspiegeln / der Mietpreisübersicht wurden wie folgt ermittelt: durch die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels Göppingens im Frühjahr 2025 war ein neuer Maßstab für die Beurteilung des regionalen Mietniveaus geschaffen worden. An das Mietniveau von Göppingen sind die Mietspiegel des Projekts grundsätzlich preislich angelehnt. An das aktualisierte Basismietniveau von Göppingen wurde mithilfe von Preisabschlägen das Mietniveau (s. die Tabelle auf Seite 4) für die einzelnen Kommunen errechnet. Es resultiert in diesem Rechenweg für die Mietspiegel im Projekt ein Basispreisniveau, das im Schnitt 8,3% über dem des jeweiligen Vorgängermietspiegels liegt.

In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ waren als Interessensvertreter der Mieter*innen und Vermieter*innen vertreten:

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Haus & Grund Geislingen e.V.

Diese Verbände haben den Mietspiegeln und dem Rechenweg zugestimmt.

Neu in das Projekt aufgenommen wurde die Gemeinde Schlat. Für Schlat wurde ein Preisniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestimmt, dass 2,2% unter dem von Göppingen liegt.