

Qualifizierter Mietspiegel Eislingen/Fils 2026



Große Kreisstadt
Eislingen/Fils

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Allgemeine Hinweise	4
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	5
3	Anwendung des Mietspiegels	6
3.1	Schritt 1: Basismiete – Wohnfläche und Baujahr	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15
6	Impressum	16
7	Gültigkeit	17

1 Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Sie halten den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Eislingen/Fils in den Händen. Dieser ist ein wichtiges Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der hier erstellte qualifizierte Mietspiegel stellt eine wichtige Grundlage für ein faires und transparentes Mietverhältnis zwischen den Mietparteien dar. Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer fundierten Datenerhebung und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Bezahlbarer Wohnraum ist ein Grundbedürfnis, welches unabhängig von Herkunft oder Einkommen gewährleistet werden sollte. Auch eine Mietanpassung kann durch den Mietspiegel ohne eine freie Vereinbarung oder den Hinweis auf Vergleichswohnungen durchgesetzt werden. Gerade in einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt ist eine

verlässliche Informationsgrundlage eine wertvolle Unterstützung bei der Festlegung angemessener und rechtssicheren Miethöhen.

Für die Stichprobenerhebung wurden im Sommer 2025 Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer nach einem Zufallsprinzip von unterschiedlichen Wohnobjekten befragt. Mein Dank gilt hier allen Bürgerinnen und Bürgern, die mit ihrer Datenauskunft zu einem nicht unerheblich großen Anteil an diesem Meilenstein beteiligt waren.

Ein weiterer Dank gilt allen Akteuren, die bei der Erstellung und Datenauswertung des qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben. Dieser wurde von dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen zusammen mit einem Arbeitskreis der Stadtverwaltung Eislingen und den Interessensvertretern der Vereine Haus & Grund, sowie dem Mieterschutzbund zusammengestellt.

Der Mietspiegel wird auf unserer Homepage der Stadtverwaltung Eislingen/Fils zusammen mit einem hierfür programmierten Rechenprogramm kostenlos und frei zugänglich zur Verfügung gestellt. So können Sie mit wenigen Angaben zu Ihrer Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Ich lade alle Bürgerinnen und Bürger ein, den Mietspiegel zu nutzen und hoffe, dass dieser für alle eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe darstellt.

Herzlichst,

Ihr Oberbürgermeister

Klaus Heining

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Eislingen/Fils und der Gemeinde Salach auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 3.045 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 1.213 Antworten für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum von Juli bis September 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Eislingen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,09 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die 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.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss der Interessensvertreter in der Sitzung vom 1. Dezember 2025 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. Februar 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Januar 2028.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Eislingen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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).

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

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen **35 und 140 Quadratmeter**.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderten-einrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt);
- Wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden.

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten) oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. zwei Monate, z. B. Ferienwohnung);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

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

Unter der Nettomiete 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 Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 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: Basismiete – Wohnfläche 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 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 Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr für Eislingen/Fils.

Wohnfläche	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2021	2022 - 2025
	Euro pro m ²									
35-<40	10,75	9,66	9,45	10,52	11,57	12,94	14,37	15,46	16,24	17,07
40-<50	10,09	9,17	9,00	9,89	10,78	11,94	13,14	14,06	14,71	15,41
50-<60	9,52	8,77	8,63	9,36	10,09	11,03	12,02	12,76	13,30	13,87
60-<70	9,20	8,56	8,44	9,06	9,67	10,47	11,30	11,93	12,39	12,87
70-<80	8,99	8,45	8,34	8,88	9,41	10,10	10,82	11,36	11,76	12,17
80-<90	8,86	8,38	8,28	8,76	9,22	9,83	10,47	10,95	11,30	11,66
90-<100	8,76	8,33	8,24	8,67	9,08	9,63	10,20	10,63	10,94	11,26
100-<110	8,67	8,28	8,20	8,59	8,96	9,46	9,97	10,36	10,64	10,94
110-<120	8,58	8,22	8,15	8,50	8,85	9,30	9,76	10,12	10,37	10,65
120-<130	8,47	8,15	8,08	8,40	8,72	9,14	9,57	9,89	10,13	10,38
130-140	8,35	8,04	7,99	8,28	8,57	8,96	9,35	9,65	9,87	10,10

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Neben Wohnfläche und 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 (entsprechend Zu-/Abschlag in %) für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden.

Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

1. **Gilt nur für Baujahre vor 1996:** Seit 2014 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten
2. Definition „**Vollsanierung**“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
5. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten

Tabelle 2: Zu- / Abschlüsse auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollmodernisierung bzw. -sanierung, durchgeführt seit 2014, gilt nur für Baujahre vor 1996 (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)				
Vollmodernisierung- bzw. Vollsanierung	+20			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2014, gilt nur für Baujahre vor 1996 (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt)				
Mind. 9 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 2	+15			
Mind. 6 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 2	+10			
Mind. 3 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 2	+5			
keinerlei Modernisierung durchgeführt	0			
Gebäudetyp				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus	+10			
Mehrfamilienhäuser	+0			
Wohnungstyp				
Einliegerwohnung		-3		
Untergeschoss/Souterrain		-3		
Wohnungsausstattung				
Einzelöfen, welche überwiegend mit Öl oder Gas betrieben werden		-3		
Überwiegend Einfachverglasung der Fenster		-3		
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		-3		
keine Gegensprechanlage vorhanden		-3		
seit 2014 nicht modernisierter, einfacher Fußbodenbelag (z. B. PVC, Teppich) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches (nicht gemeint ist Vinyl-Design-Boden)		-3		
Standardfußboden wie z. B. Linoleum oder Laminatboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches verbaut (Standardfußböden)	0			
überwiegend gehobener Fußboden wie z. B. Parkett-, Keramik-, Stein- oder Vinylfußboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches verbaut	+3			
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen (nicht im Badezimmer)	+3			
Mietvertrag schließt eigene Gartennutzung mit ein (gilt für alle Haustypen)	+3			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
(Dach-) Terrasse vorhanden	+3			
Balkon/Loggia vorhanden	+3			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	+3			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)	+3			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)	+3			
gehobene Sanitärausstattung, d. h. mindestens 6 Punkte der genannten Merkmale in der Merkmalstabelle 1 (zu finden nach Tabelle 2)	+3			
vom Vermieter, ohne gesonderten Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche; die Küchenausstattung umfasst mindestens Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine	+5			
Wohnlage Hinweis: Bei der Bewertung der Lage & Infrastruktur wurden verschiedene Makro- und Mikrolagemerkmale anhand georeferenzierter Daten untersucht. Es zeigt sich, dass im Durchschnitt jede Wohnung eine gute Lage und Infrastruktur hinsichtlich dieser Merkmale aufweist und in der Basistabelle bereits enthalten ist. Eine Unterteilung in verschiedene Lageklassen konnte im Sinne des § 558d BGB i. V. m. § 19 MSV nicht nachgewiesen werden.				
Lageklasse 1:	0			
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Merkmalstabelle 1: Sanitärausstattung

Nr.	Merkmal	Punktwert
1	Zwei oder mehr Badezimmer vorhanden	+1
2	Badewanne	+1
3	separate Dusche	+1
4	Fußbodenheizung	+1
5	WC im Badezimmer	+1
6	Boden ist gefliest	+1
7	Keine Belüftungsmöglichkeit vorhanden: weder Ventilator/Entlüftungsschacht noch Fenster	-1
8	Belüftungsmöglichkeit vorhanden: Ventilator/Entlüftungsschacht oder Fenster	+1
9	keine Fliesen im Nassbereich	-1
10	separater WC-Raum vorhanden	+1
11	Spritzwasserbereich ist gefliest	+1

Merkmalstabelle 2: Merkmale Modernisierung

Nr.	Merkmal	Punktwert
1	Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert	+1
2	Sanitärbereich erneuert (mind. Sanitärkeramik, Armaturen, Wand-/Bodenbeläge)	+1
3	Erneuerung des Hauptwärmeerzeugers (z.B. Brennwertheizung, Pellets, Wärmepumpe)	+1
4	Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar	+1
5	Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1
6	Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	+1
7	Wohnungsböden ganz erneuert	+1
8	Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)	+1
9	Dämmung Dach/oberste Decke	+1
10	Dämmung der ganzen Außenwand	+1
11	Dämmung Kellerdecke	+1
12	(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter <https://online-mietspiegel.de/Eislingen/>.

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 Eisingen/Fils im Schnitt auf **± 21 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: erfasste Merkmale mit mindestens 30 Beobachtungen aus der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel, welche **keinen** signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben.

▪ zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Nah-/Fernwärmeheizung
▪ Betriebsmittel der Heizung: Elektrospeicher/Strom
▪ Warmwasserversorgung für die Wohnung erfolgt zentral oder dezentral
▪ Überwiegende Fensterverglasung: Mehrfachverglasung
▪ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
▪ weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden
▪ Fliesenspiegel in Küche vorhanden
▪ Energieeffizienzklasse des Gebäudes lt. Energieausweis: A+ bis H
▪ Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel
▪ Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel
▪ Lärm durch Luftverkehr in Dezibel
▪ Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt
▪ Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Industriegebiet entfernt
▪ Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt
▪ Distanz zur nächsten Stadtverwaltung (Eisingen oder Salach (siehe Excel-Blatt))
▪ Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern
▪ Distanz zum nächsten Industriegebiet in Metern
▪ Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern
▪ Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern
▪ Distanz zur nächsten Schule in Metern
▪ Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern
▪ Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern
▪ Distanz zum nächsten Restaurant oder Café
▪ Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

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

Zudem wurden innerhalb der Primärdatenerhebung Merkmale erfasst, welche die angestrebte Anzahl von mindestens 30 Beobachtungen wesentlich unterschritten. Für diese Merkmale kann aufgrund fehlender Häufigkeiten keine Signifikanz bzw. kein Mietpreiseinfluss überprüft werden. Diese Merkmale können – unter den oben genannten rechtlichen Voraussetzungen – im Rahmen der Spannenanwendung berücksichtigt werden.

Tabelle 5: Merkmale mit weniger als 30 Häufigkeiten innerhalb der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel (können somit innerhalb der Spanne behandelt bzw. bewertet werden)

▪ keine Heizung vom Vermieter gestellt
▪ Betriebsmittel der Heizung: Holz/Kohle, Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet), regenerative Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets), Wärmepumpe
▪ kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden
▪ Wallbox oder Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden (keine öffentliche Ladestation)

Abweichungen nach oben oder unten können auch begründet sein, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	8,76 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung	20	
	Wohnungstyp	Einliegerwohnung		3
	Ausstattung und Beschaffenheit	keine Gegensprechanlage		3
		Gehobene Sanitärausstattung	3	
	Lage	Lageklasse 1	0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			23	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
						8,76
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
		8,76	x	17	: 100 =	1,49
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		8,76	±	1,49	=	10,25
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		10,25	x	84	=	861,00

5 Information und Beratung

Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Eislingen/Fils

Wir bitten um Beachtung, dass die Stadtverwaltung Eislingen/Fils nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben kann.

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden. Hierzu können Sie sich an die unten aufgeführten Vereine wenden.

Information und Beratung für Mitglieder

Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.

Jahnstraße 123
73037 Göppingen

Haus & Grund Göppingen e.V.

Nördliche Ringstraße 98
73033 Göppingen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

6 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Eislingen/Fils

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Dezember 2025

Titelbild

Stadt Eislingen/Fils

Copyright bei der Herausgeberin

© 2026 Stadt Eislingen/Fils

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Eislingen/Fils. 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.

7 Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.02.2026.

Erhältlich bei

Stadt Eisingen/Fils

Der Mietspiegel und das zusätzliche Adressverzeichnis

stehen ebenso auf der Internetseite der Stadt Eisingen/Fils zum Download und als interaktiver Online-Mietspiegel zur Verfügung:

Die Berechnung der Lage ist über den Online-Mietspiegel unter <https://online-mietspiegel.de/Eisingen/> möglich.