

Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die 40 Kommunen des Landkreises Esslingen

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

**Herausgebende
Kommunalverwaltungen:**

Aichtal, Aichwald, Altbach, Altdorf, Altenriet, Baltmannsweiler, Bempflingen, Beuren, Bissingen a. d. T., Deizisau, Denkendorf, Dettingen u. T., Erkenbrechtsweiler, Frickenhausen, Großbottlingen, Hochdorf, Holzmaden, Kirchheim u. T., Kohlberg, Köngen, Lenningen, Lichtenwald, Neckartailfingen, Neckartenzlingen, Neidlingen, Neuffen, Neuhausen a. d. F., Notzingen, Nürtingen, Oberboihingen, Ohmden, Owen, Plochingen, Reichenbach a. d. F., Schlaitdorf, Unterensingen, Weilheim a. d. T., Wendlingen a. N., Wernau (Neckar), Wolfschlugen



Autor:

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



Datum:

06.03.2025

Version:

1.0

Das Urheberrecht liegt bei den beteiligten Kommunen. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberinnen die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	6
3	Gesetzliche Grundlagen	8
3.1	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	10
3.2	Datenschutz	12
4	Grundgesamtheit	14
4.1	Geltungsbereich	14
5	Stichprobenziehung	16
6	Datenerhebung	18
6.1	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	20
6.2	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	25
6.3	Datenselektion	26
6.4	Gewichtung	26
6.4.1	Gewichtungstyp 1: Antworten von Mietern und Vermietern	27
6.4.2	Gewichtungstyp 2: Rücklaufquote	27
6.4.3	Gewichtungstyp 3: Marktanteil	27
6.5	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	28
7	Deskriptive Statistik	30
7.1	Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche	30
8	Statistisches Modell: Regressionsanalyse	36
8.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	36
8.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	37
8.3	Auswahl der Merkmale	39
8.4	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	41
8.4.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	41
8.4.2	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	55
8.4.3	Ermittlung des Einflusses des Baualters	95

8.5	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	97
8.5.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2	97
8.5.2	Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell - Phase 2	101
8.6	Behandlung von außergewöhnlichen Merkmalen	106
8.7	Behandlung von Ausreißern	107
8.8	Ermittlung von Spannweiten	108
9	Literaturverzeichnis	111
10	Anhang	113
10.1	Tabellen und Grafiken	113
10.1.1	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1	113
10.2	Einfluss von Wohnfläche und Baujahr in Phase 1	117
10.2.1	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2	118
10.3	Fragebogen	134

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der 40 Kommunen des Landkreises Esslingen zu den Mietspiegeln 2024. Die Mietspiegel beruhen auf einer Primärdatenerhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik werden die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient sowohl Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Übersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Die in dieser Dokumentation beschriebene Verfahrensweise beachtet das Mietspiegelreformgesetz (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (Bundesregierung 2021b). Des Weiteren folgt die hier beschriebene Verfahrensweise den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR in seiner Neuauflage aus dem Jahr 2024 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Am 16. Oktober 2023 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die 40 Kommunen des Landkreises Esslingen zu erstellen.

Am 23. Januar 2024 fand ein interner Austausch zwischen Vertretern der Stadt Esslingen sowie Vertretern des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert. Es ist allgemein üblich verschiedene Fachleute des lokalen Mietmarktes mit in die Erstellung des Mietspiegels einzubinden. Auch die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Am 10. April 2024 tagten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Kommunalverwaltungen der beteiligten Kommunen und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Gutachten- bzw. Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum Mai 2024 bis Juni 2024 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 10. Mai 2024 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war 01. Mai 2024. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Ende Juli 2024 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Im August 2024 erfolgte die Auswertung der Daten. Am 17. September 2024 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse in einer verwaltungsinternen Sitzung erörtert. Anschließend wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis zur Verfügung gestellt.

Der Mietspiegel wurde am 27. September 2024 von den Interessensvertretern der Mieter, dem Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V. sowie der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Neckar-Fils eG, dem Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V., der Haus & Grund Nürtingen und Umgebung, der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen und der Volksbank Mittlerer Neckar eG als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab 01. Dezember 2024 bis 30. November 2026.

3 Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (kurz: MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (kurz: MSV, (Bundesregierung 2021b)) sowie §§ 558c und 558d 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. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter bei Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, sobald der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, auch wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB beruft.

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Miet-

spiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung der neuen Mietspiegel wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Mietwohnungsmarkt zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befragung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in dieser Dokumentation detailliert festgehalten.

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§558 d Abs 1 Satz 3). Qualifizierte Mietspiegel können nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe fortgeschrieben werden (§ 558d Abs. 2 Satz 3 BGB), wodurch der Status der Qualifizierung um weitere zwei Jahre verlängert wird. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung muss ein Mietspiegel neu erstellt werden, um die Ausweisung von aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

¹ Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 372)

² Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 422)

3.1 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 1. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
→	Teilinklusive miete			
	→	Bruttokaltmiete		
		→	Bruttomiete	
			→	Bruttomiete inkl. Zuschläge

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich.

Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge
- Mietermäßigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden (siehe Abschnitt 6.3).

3.2 Datenschutz

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Auftraggeber über einen Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 DSGVO) geregelt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von den Stadtverwaltungen die benötigten Meldedaten. Die Übertragung der Meldedaten erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Nach der in Abschnitt 5 beschriebenen Bereinigung der Adressen wurde aus den Meldedaten eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten. Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen.

Diese Identifikationsnummer diente nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-Erfassung einer Nummer zugeordnet werden konnten. Zentraler Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten war, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Daten waren, sondern nur die jeweilige Identifikationsnummer. Ab diesem Zeitpunkt war zwischen Identifikationsnummer und personenbezogenen Daten der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger waren die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen fanden ausschließlich mit diesen nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbliebenen Datensätze, in denen die sogenannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten waren, wurden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

4 Grundgesamtheit

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bildet der vergleichsmietenrelevante Mietwohnungsmarkt (Cischinsky et al. 2014). Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen als Teilmenge der Grundgesamtheit wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist sowohl im Hinblick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Mietspiegelerstellung als auch vor dem Hintergrund der reinen Anzahl der anzuschreibenden Haushalte kaum umsetzbar. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Mieter bzw. Vermieter Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

4.1 Geltungsbereich

Der qualifizierte Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt in den beteiligten Kommunen.

Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt
- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)
- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnungen, welche ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?
- Wohnungen, die für eine gewerbliche Nutzung oder nur für einen kurzfristigen Gebrauch vorgesehen sind (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home- Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)?
- Wohnungen, bei denen es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt (keine eigene Wohnungstüre)?

5 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) nur die Einwohnermelde-, Wohnungsgeber- und Grundsteuerdaten einer direkten Verwendung unterliegen. Andere Datengrundlagen müssen in der Regel durch eine geeignete Rechtsnorm definiert werden. Hierzu kann das jeweilige Landesstatistikgesetz in Kombination mit einer kommunal erlassenen Satzung dienlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern und Grundsteuerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 90% der Fälle die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Kommunen übermittelten dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die jeweilige Einwohnermeldedatei wurde durch die jeweilige Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit je-

dem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen).

Ein wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden.

Das heißt durch diese theoretische Haushaltgenerierung lassen sich nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit der genannten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobenumfang	Kommune	Bruttostichprobenumfang
Aichtal	500	Lenningen	497
Aichwald	500	Lichtenwald	250
Altbach	500	Neckartailfingen	250
Altdorf	233	Neckartenzlingen	250
Altenriet	250	Neidlingen	250
Baltmannsweiler	250	Neuffen	500
Bempflingen	250	Neuhausen	1.000
Beuren	250	Notzingen	250
Bissingen an der Teck	250	Nürtingen	2.500
Deizisau	500	Oberboihingen	250
Denkendorf	500	Ohmden	250
Dettingen unter Teck	250	Owen	250
Erkenbrechtsweiler	250	Plochingen	1.000
Frickenhäuser	500	Reichenbach an der Fils	500
Großbottlingen	250	Schlaitdorf	250
Hochdorf	250	Unterensingen	250
Holzmaden	250	Weilheim an der Teck	500
Kirchheim unter Teck	2.500	Wendlingen am Neckar	1.000
Kohlberg	250	Wernau (Neckar)	1.000
Köngen	500	Wolfschlügen	500
Summe			20.480

6 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß dem zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer unterzeichneten Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 DSGVO), nach § 20 Absatz 3 Mietspiegelverordnung zugelassenen personenbezogenen Daten erhoben: Vorname/Rufname, Nachname, Straße, Hausnummer, Zusatz, Postleitzahl, Ort und Ortsteil. Die Adressdaten wurden auf Basis einer Zufallsstichprobe aus dem Einwohnermelderegister sowie dem Grundsteuerregister vom Auftraggeber an den Auftragsverarbeiter im Sinne der DSGVO übermittelt und verarbeitet. Die Adressdaten aus dem Grundsteuerregister wurden mit den Adressen des Einwohnermelderegisters verschnitten, um nicht-mietspiegelrelevante Adressen zu filtern (siehe Filterfragen).

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der beteiligten Kommunen angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Alternativ bestand die Möglichkeit den Fragebogen als Onlineformular mit einem verschlüsselten Zugang auszufüllen. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums, da der Bürger sich jederzeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen kann. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss, weshalb bei der Stichprobenziehung ein höherer Bruttostichprobenumfang zu berücksichtigen ist.

Der Datenerhebung lag ein Konzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Im ersten Teil wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der angeschriebenen Wohnung überprüft. Folgende Filterfragen wurden gestellt:

- Handelt es sich bei der angeschriebenen Wohnung um Ihr selbstgenutztes Eigentum?

- Wird der Wohnraum mietfrei oder vergünstigt überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)?
- Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?
- Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)?
- Wird die Wohnung ganz - oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?
- Ist für die Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)?
- Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)?

Die Zustimmung zu einer der vorangegangenen Filterfragen führte zum Ausschluss der Wohnung aus der Mietspiegelauswertung. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen (siehe Anlagen) enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis
- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Nachträgliche Verbesserungen der Wohnqualität und energetischer Zustand
- Wohnlage

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltungen allen Beteiligten telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

6.1 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 9.035 Datensätzen, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die in Tabelle 5 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 3.305 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte. Eine detaillierte Rücklaufstatistik kann Tabelle 3 entnommen werden.

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011

Kommune	Art der Wohnungsnutzung					
	Insgesamt	Von Eigentümer bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Ferien- und Freizeitwohnung	Leerstehend	Quote Mietanteil
Aichtal	4.451	2.642	1.597	7	202	36%
Aichwald	3.649	2.366	1.114	8	164	31%
Altbach	2.895	1.534	1.260	5	101	44%
Baltmannsweiler	2.556	1.623	833	6	95	33%
Beuren	1.688	996	586	36	73	34%
Bissingen a. d. T.	1.628	1.026	534	9	61	33%
Deizisau	3.044	1.724	1.208	-	111	40%
Denkendorf	4.777	2.340	2.230	3	199	47%
Dettingen u. T.	2.644	1620	902	23	105	34%
Erkenbrechtsweiler	957	663	232	4	59	24%
Frickenhäuser	3.952	2.363	1.372	5	210	34%
Großbettlingen	1.868	1.185	614	3	74	33%
Hochdorf	2.235	1.413	727	-	96	33%
Holzmaden	954	609	286	-	57	30%
Kirchheim u. T.	18.653	9596	8.322	24	712	45%
Köngen	4.405	2.508	1.709	3	187	39%
Kohlberg	1.011	717	232	-	63	23%
Lenningen	3.782	2.465	1.040	20	259	28%
Lichtenwald	1.132	760	308	4	58	27%
Altdorf	621	431	168	-	19	27%
Altenriet	839	556	246	-	41	29%
Bempflingen	1.546	974	497	3	69	32%
Neckartailfingen	1.739	988	669	7	78	39%
Neckartenzlingen	2.882	1.647	1.117	7	109	39%
Schlaitdorf	841	520	278	3	42	33%
Neidlingen	859	507	297	3	55	35%
Neuffen	2.788	1.745	913	5	122	33%
Neuhausen a. d. F.	5.535	2.901	2.419	8	211	44%
Notzingen	1634	1.147	422	3	64	26%

Kommune	Art der Wohnungsnutzung					
	Insgesamt	Von Eigentümer bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Ferien- und Freizeitwohnung	Leer stehend	Quote Mietanteil
Nürtingen	18.469	10.044	7.673	25	725	42%
Oberboihingen	2.492	1.585	794	4	106	32%
Ohmden	772	542	198	3	28	26%
Owen	1.527	911	533	8	73	35%
Plochingen	6.659	3.083	3.278	6	292	50%
Reichenbach a. d. F.	3.957	2.260	1.509	4	183	38%
Unterensingen	2.100	1.253	755	3	82	36%
Weilheim a. d. T.	4.304	2.478	1.629	11	190	38%
Wendlingen a. N.	7.344	4.054	3.048	7	233	42%
Wernau (Neckar)	5.795	2.961	2.591	6	236	45%
Wolfschlugen	2.972	1.650	1.176	11	134	40%
Summe	141.956	80.387	55.316	287	5.978	35%

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
 Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte

Schicht	Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichproben- ausschöpfung gesamt	Rücklauf gesamt Papier	Rücklauf gesamt Online	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichproben- ausschöpfung abzüg- lich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzü- glich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"	Quote Stichpro- benausschöp- fung abzüglich aktiver Filterfra- gen und "6-Jah- res-Frist"
LK Esslingen Gesamt	20.480	9.280	45%	5.266	4.014	4.018	20%	3.064	15%
LK Esslingen institutionelle Vermieter	272	245	90%	0	245	245	90%	241	89%
Summe	20.752	9.525	46%	5.266	4.259	4.263	21%	3.305	16%
Aichtal	500	232	46%	119	113	102	20%	77	15%
Aichwald	500	201	40%	116	85	84	17%	64	13%
Altbach	500	248	50%	139	109	87	17%	66	13%
Altdorf*	233	117	50%	55	62	64	27%	54	23%
Altenriet*	250	133	53%	77	56	28	11%	24	10%
Baltmannsweiler	250	128	51%	77	51	42	17%	31	12%
Bempflingen*	250	112	45%	77	35	50	20%	44	18%
Beuren	250	139	56%	90	49	55	22%	45	18%
Bissingen	250	103	41%	61	42	48	19%	43	17%
Deizisau	500	198	40%	104	94	117	23%	97	19%
Denkendorf	500	204	41%	112	92	124	25%	95	19%
Dettingen	250	112	45%	52	60	51	20%	40	16%
Erkenbrechtsweiler	250	140	56%	86	54	23	9%	17	7%
Frickenhausen	500	51	10%	26	25	26	5%	19	4%
Großbettlingen	250	121	48%	69	52	56	22%	46	18%
Hochdorf	250	116	46%	69	47	57	23%	43	17%
Holzmaden	250	122	49%	54	68	47	19%	41	16%
Kirchheim	2.500	1.047	42%	563	484	521	21%	371	15%
Köngen	250	220	88%	119	101	83	33%	70	28%

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Schicht	Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichproben- ausschöpfung gesamt	Rücklauf gesamt Papier	Rücklauf gesamt Online	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichproben- ausschöpfung abzü- glich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzü- glich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"	Quote Stichpro- benausschöp- fung abzüglich aktiver Filterfra- gen und "6-Jah- res-Frist"
Kohlberg	500	153	31%	105	48	25	5%	22	4%
Lenningen	497	217	44%	139	78	86	17%	61	12%
Lichtenwald	250	128	51%	74	54	52	21%	43	17%
Neckartailfingen*	250	108	43%	59	49	61	24%	51	20%
Neckartenzlingen*	250	120	48%	65	55	37	15%	31	12%
Neidlingen	250	119	48%	80	39	44	18%	28	11%
Neuffen	500	228	46%	131	97	106	21%	82	16%
Neuhausen	1.000	462	46%	251	211	213	21%	163	16%
Notzingen	250	131	52%	72	59	54	22%	40	16%
Nürtingen	2.500	1.031	41%	563	468	472	19%	352	14%
Oberboihingen	250	108	43%	55	53	62	25%	53	21%
Ohmden	250	113	45%	56	57	38	15%	27	11%
Owen	250	130	52%	73	57	56	22%	45	18%
Plochingen	1.000	413	41%	235	178	235	24%	163	16%
Reichenbach	500	230	46%	135	95	90	18%	63	13%
Schlaitdorf*	250	135	54%	66	69	27	11%	24	10%
Unterensingen	250	114	46%	65	49	54	22%	44	18%
Weilheim	500	227	45%	133	94	100	20%	67	13%
Wendlingen	1.000	426	43%	226	200	235	24%	182	18%
Wernau	1.000	488	49%	262	226	210	21%	165	17%
Wolfschlügen	500	210	42%	111	99	96	19%	71	14%
Summe	20.480	9.035	46%	5.021	1.963	4.018	20%	3.064	15%

Tabelle 4: Rücklauf institutioneller Vermieter für den Landkreis Esslingen

inst. Vermieter	Befragungen	Rücklauf gesamt	Rücklauf abzgl. Fil- terfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist" inkl. Wohnbau	Quote Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist" inkl. Wohnbau, abzüglich Ausreißer
BWG	64	44	44	40	91%
KBG	208	201	201	201	100%
Summe	272	245	245	241	98%

Der oben beschriebene verwertbare Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „6-Jahres-Frist“ ergibt sich durch folgende Datenreduktionen:

Tabelle 5: Ausschuss nicht relevanter Daten

Rücklauf	nicht relevante Datensätze	verbleibende Datensätze
Rücklauf gesamt		9.525
Rücklauf abzgl. Filterfragen	5.262	4.263
Rücklauf abzgl. „6-Jahres-Frist“	956	3.307
Rücklauf abzgl. „Ausreißer“ (vgl. Abschnitt 8.7)	2	3.305

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 9.525 Datensätzen, welche sowohl per Post (5.266 Datensätze) als auch über das Onlineportal (4.259 Datensätze) gesammelt wurden. Es verblieben 3.305 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte.

6.2 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt datenschutzkonform auf elektronische Datenträger übertragen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Hochleistungs-scanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung darstellt. Daraufhin lief innerhalb der Software eine eigens für die Mietspiegel der beteiligten Kommunen programmierte Plausibilitätsprüfung über die digitalisierten Daten. Dabei wurde geprüft, ob Daten vom Anwender falsch angegeben oder vom Scanner falsch ausgelesen wurden. Hierbei wurde insbesondere jede zahlenmäßige Angabe zunächst vom Programm geprüft und anschließend noch zweimal von einer eigens für diese Software geschulten Person manuell überprüft. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind sogenannte Prüfsummen, welche zum Beispiel die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss, als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik berichten. Datensätze, in denen im Falle eines Fehlers keine Klärung herbeigeführt werden konnte, wurden von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Die statistische Analyse beinhaltete weitere Kontrollschritte hinsichtlich der thematischen Logik und Plausibilität. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Unplausibilität vor. Im Falle derartiger logischer Widersprüche wurden Korrekturen vorgenommen, wenn diese aus anderen Angaben des Fragebogens abgeleitet werden konnten. Wenn die logischen Widersprüche nicht mit weiteren Angaben aus dem Fragebogen aufgelöst werden konnten, wurde der Fragebogen aufgrund fehlender Plausibilisierungsmöglichkeiten nicht weiterverwendet.

Für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Erstellung des zugehörigen Regressionsmodells wurde die aktuellste Version der Python-Module „statsmodels“ (Seabold und Perktold 2010) und „sklearn“ (Pedregosa et al. 2011) in Verbindung mit der aktuellsten Version der Entwicklungsumgebung „Spyder“ (Raybaut 2009) verwendet. Alle Programme sind frei zugänglich und werden zusammen in der Software Distribution „Anaconda“ zur Verfügung gestellt (Anaconda Software Distribution 2020).

6.3 Datenselektion

Bei einigen mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten teilweise Angaben zu Wohnwertmerkmalen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, sodass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Für die Auswertung wesentlich fehlender Angaben wurden, dort wo es möglich war, Imputationsverfahren angewandt und die Datensätze somit vervollständigt. Imputationsverfahren können die Schätzungen der Zielvariable, hier die Nettomiete pro Quadratmeter, erheblich stabilisieren und verbessern (van Buuren 2019), (Little 2012), (Allison 2007). Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden, solange für die zu imputierende Variable die nötigen Informationen vorhanden waren. Diese Vorgehensweise lässt sich am einfachsten veranschaulichen, indem man die Abfrage des Baujahres als Beispiel verwendet. War bei der Datenerhebung das Baujahr nicht exakt bekannt, so konnte es in eine Baujahresklasse eingeordnet werden. Jede Baujahresklasse hat einen konkreten Mittelwert, welcher aus den Datensätzen errechnet werden kann. Dort wo nun das Baujahr als exakte Angabe fehlte, konnte dann zum Beispiel der Mittelwert dieser Baujahresklasse als konkretes Baujahr („mean imputation“) oder als Regressions-Imputation („regression imputation“) imputiert werden. Das heißt man schätzt das Baujahr einer Wohnung mit Hilfe der Regressionsanalyse anhand weiterer im Fragebogen angegebener Ausstattungsmerkmale und vergleicht das Ergebnis mit der zuvor beobachteten Klassenmitte. Wurde durch diese Vorgehensweise kein plausibles Ergebnis für einen Datensatz erzielt, wurde der Datensatz nicht weiterverwendet.

So ergab sich die Reduzierung um die in Abschnitt 6.1 dargestellten Datensätze. Für die Auswertung verblieben somit 3.305 Datensätze.

6.4 Gewichtung

Per Zufall gezogene Stichproben oder Schichten aus demselben, sich überlappenden oder unabhängigen Auswahlrahmen können Verzerrungen der Schätzergebnisse bedingen. Sofern diese Verzerrungen mit konkretem Zahlenmaterial bestimmt werden können, sollten diese anhand von (Design-) Gewichten adäquat korrigiert werden (Kauermann et al. 2020; Mattias Sand und Tanja Kunz 2020; Kauermann und Küchenhoff 2011). Bei der Erstellung von Mietspiegeln treten durch konsekutive, Teil- bzw. (institutionelle) Vermieterbefragungen häufig nachfolgend beschriebene Gewichtungsfragen auf.

6.4.1 Gewichtungstyp 1: Antworten von Mietern und Vermietern

In der in Abschnitt 5 vorgestellten Art der Stichprobenziehung gab es **keine** Überschneidungen der Stichprobenelemente. Die Mieterstichprobe wurde auf das Vorkommen einzelner institutioneller Vermieter hin geprüft. Die Datensätze wurden extrahiert und via Eingabemaske den institutionellen Vermietern per Cloud zur Verfügung gestellt.

Demnach herrscht für diese Elemente der Stichprobe die gleiche Zufallsverteilung wie für die Mieter selbst. Dies hat den Vorteil, dass keine neue Stichprobe für die Vermieter gezogen werden musste und demnach auch keine spezielle Gewichtung der Ziehungswahrscheinlichkeiten erforderlich war (vgl. Abschnitt 5). Für die Auswertung selbst wurde bei Doppelung einer Antwort des Mieters und des institutionellen Vermieters per Zufall eine Auswahl getroffen und im Datensatz belassen. Auch bei inkonsistenter Angabe von Informationen wurde die jeweils präzisere bzw. plausiblere Antwort im Datensatz belassen.

6.4.2 Gewichtungstyp 2: Rücklaufquote

Eine weitere Art der Verzerrungen eines Schätzers für ein Mietpreismodells kann durch die unterschiedlichen Antwortquoten von Mietern und institutionellen Vermietern entstehen.

Daher wurde ein *Gewicht 2* anhand der Rücklaufquoten der Mieter des jeweiligen institutionellen Vermieters vorgenommen. Die Quote innerhalb der Stichprobe wich von der tatsächlich am Markt bekannten Quote ab. Durch die Gewichtung soll ein unter- bzw. überproportionaler Einfluss der zur Verfügung gestellten Antworten auf die Ergebnisse des Mietspiegels ausgeschlossen werden.

6.4.3 Gewichtungstyp 3: Marktanteil

Bei der Abgabe der Daten übermittelten die institutionellen Vermieter auch die Gesamtanzahl aller Wohnungen, welche auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt vermietet werden. Diese Zahlen wurden gegenüber den Rücklaufzahlen aus der institutionellen Vermieterbefragung in Relation gesetzt. Aus dieser Relation ergibt sich ein Gewicht, welches die „Repräsentativität“ in der Stichprobe des jeweiligen institutionellen Vermieters auf eine marktübliche Repräsentativität hin korrigiert.

Alle Gewichte werden miteinander zu einem Gewicht multipliziert und in den Schätzer mit aufgenommen. Erfahrungsgemäß zeigt sich kein hoher Einfluss der Gewichte auf einen Intervallschätzer. Lediglich Punktschätzer (z. B. der Mittelwert) erfahren eine Änderung. Als Vergleichswert dient trotzdem i. d. R. der ungewichtete Mittelwert, da sich die

Gewichtungsverfahren aufgrund unterschiedlicher Befragungsmethodik und Stichprobenziehung ändern können.

6.5 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies diente der Identifikation potenzieller Interaktionen einzelner Wohnwertmerkmale untereinander.

Dieser Schritt ist unabdingbar, um über eine Entscheidungsgrundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen. Grundsätzlich werden, nach Abschluss der Plausibilisierungsarbeiten des Datensatzes, alle gesammelten Wohnwertmerkmale in ihrer originalen Form dahingehend untersucht, ob genügend Häufigkeiten vorhanden sind. Die allgemeine Faustregel liegt hier bei mindestens 30 Häufigkeiten pro Merkmal. Merkmale, welche unter 30 Häufigkeiten aufweisen, werden entweder nicht weiter für das eigentliche statistische Modell (siehe Abschnitt 8.3) verwendet und fallen somit in die Spannenregelung (siehe Abschnitt 8.8) oder werden zu übergeordneten Variablen sachlogisch zusammengefasst. Liegen beispielsweise für die Bodenbeläge Parkett- und Dielenholzboden 15 und 40 Häufigkeiten vor, so können diese Bodenbelagsarten zu einem neuen Merkmal zusammengefasst werden, welche als „hochwertiger Bodenbelag“ definiert werden kann. Ein weiteres Beispiel für das Zusammenfassen von Merkmalen bilden die Baujahresklassen (siehe Abschnitt 8.4.3). In einem weiteren Schritt werden die Merkmale dann hinsichtlich ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Je nach Verteilung und Skalierung der Variable kommen zwei bekannte Korrelationskoeffizienten zur Anwendung: Für normalverteilte Variablen berechnet man üblicherweise die Pearson-Korrelation. Bei zu starken Abweichungen von der Normalverteilung muss auf einen anderen Korrelationsbegriff zurückgegriffen werden. Hierfür eignet sich dann zum Beispiel der Spearman'sche Rangkorrelationskoeffizient (Fahrmeir 2016). Der Korrelationskoeffizient ist eine Abbildung in das reelle Intervall $[-1,1]$. Liegt der Korrelationskoeffizient zweier Variablen zwischen dem Wert $-0,3$ und -1 oder $0,3$ und 1 , so kann im Mietpiegelkontext oft von einer mittleren bis starken Korrelation gesprochen werden. Liegt der Wert nahe bei 0 ,

so korrelieren die Werte nur schwach oder gar nicht miteinander³. Für die weitere Betrachtung von Merkmalen im statistischen Modell wurden nur Variablen verwendet, welche eine starke Korrelation mit dem Mietpreis zeigten (vgl. Abbildung 7).

Oben genanntes Schema wurde auf alle Variablen angewandt. In einem weiteren Schritt wurden sodann die verwendbaren Merkmale dort zusammengefasst bzw. kombiniert, wo es die statistische Sachlogik verlangte.

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietpreisdeterminierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen lassen sich Stellvertretervariablen identifizieren und das Problem der Multikollinearität besser überblicken.

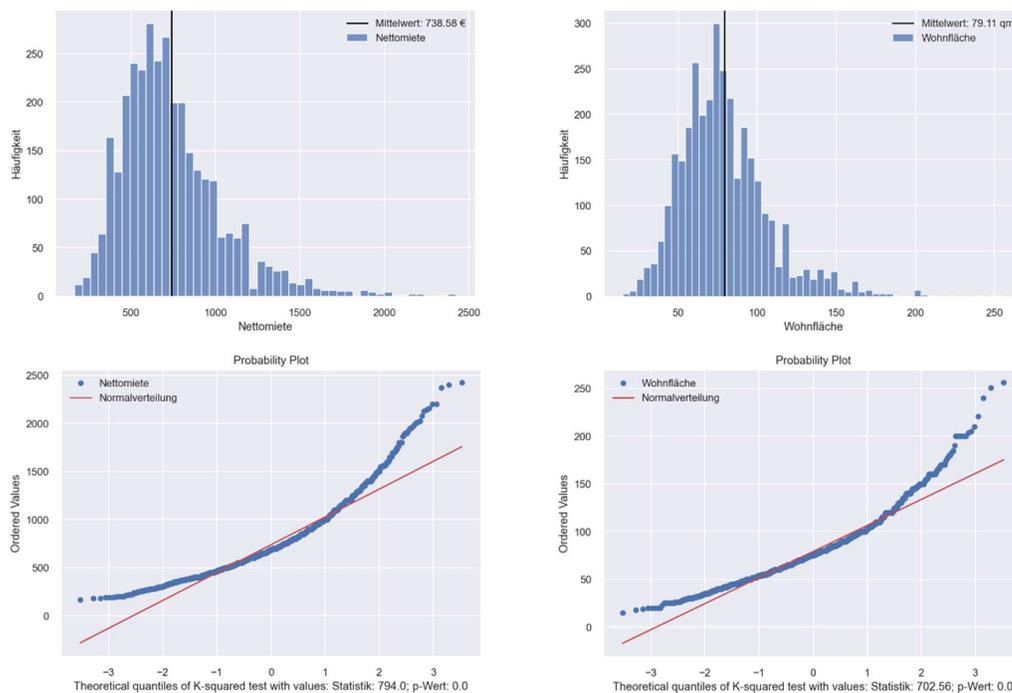
³ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es in der Literatur verschiedene Definitionen von starker, mittlerer und schwacher Korrelation gibt.

7 Deskriptive Statistik

7.1 Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche

Nach der Datenaufbereitung ist zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet und dessen zugehörigen statistischen Annahmen der Normalverteilung vorhanden sind. Die Variablen Nettomiete (nmneu) sowie die Wohnfläche (wflneu) wird hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht. Die Häufigkeitsverteilung sowie der Quantil-Quantil-Plot sind nachfolgend aufgeführt.

Abbildung 2: Normalverteilung von Nettomiete und Wohnfläche im gesamten Projektgebiet.

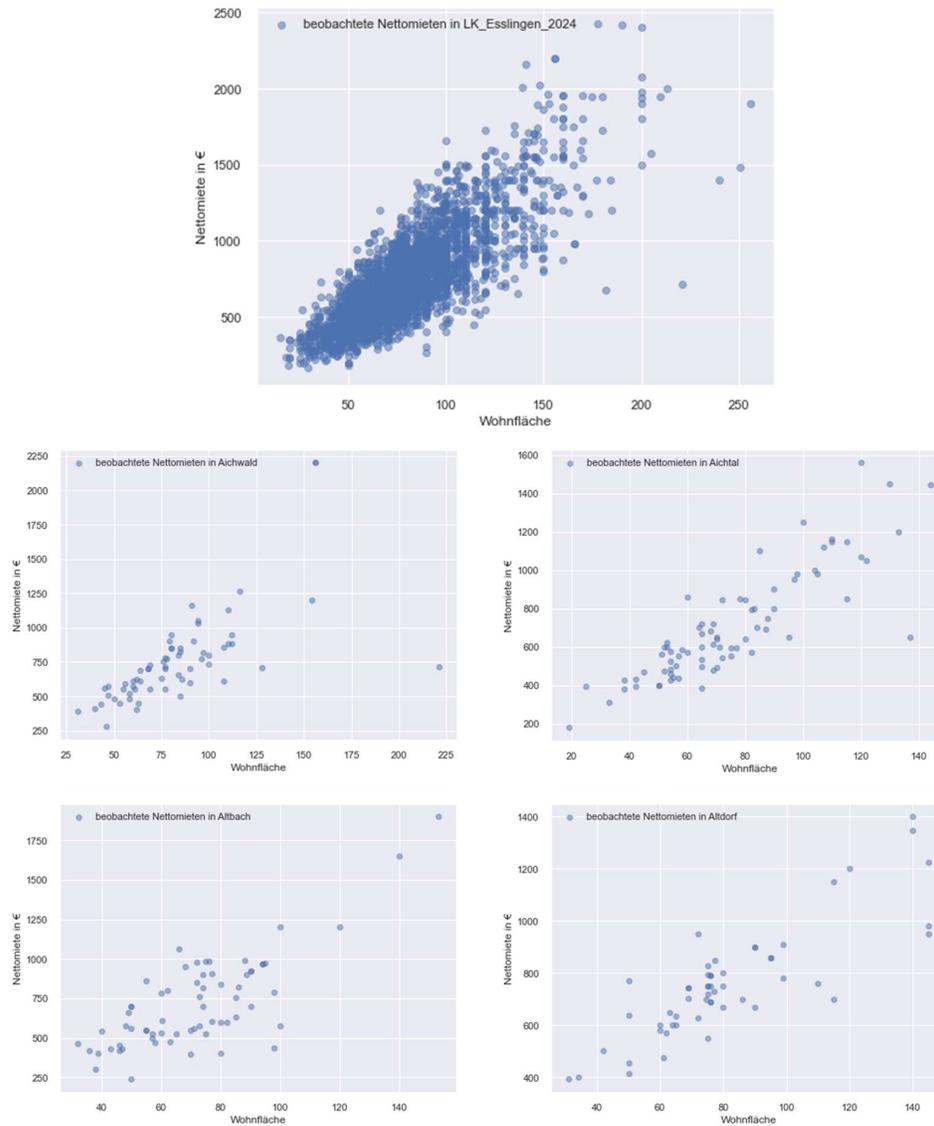


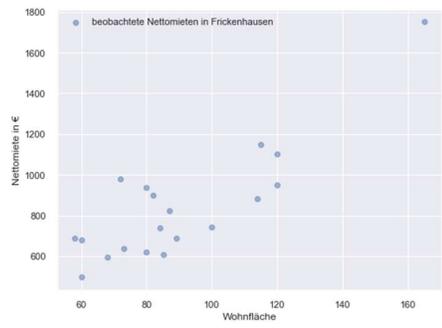
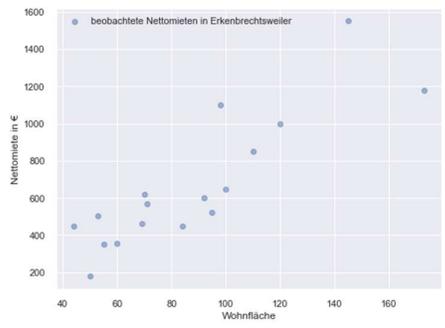
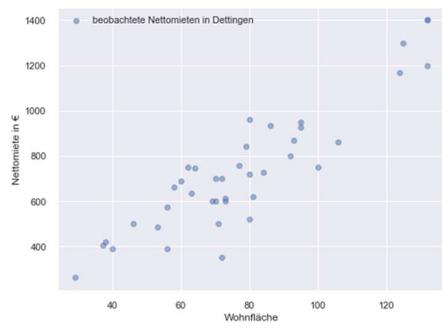
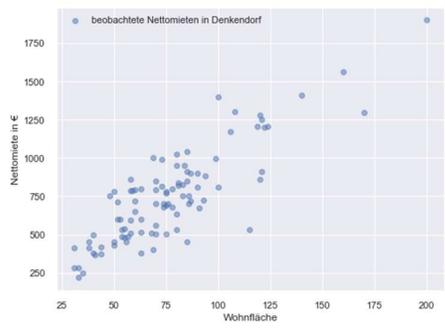
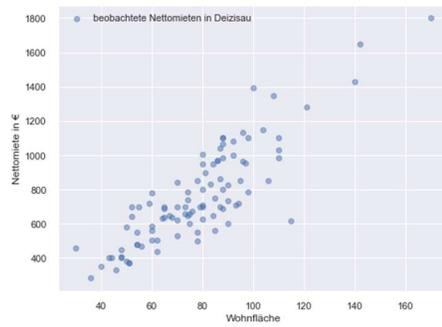
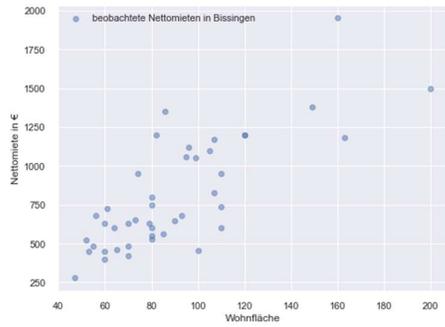
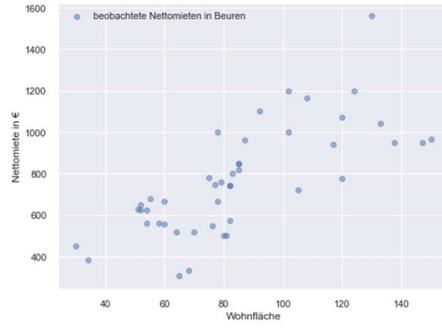
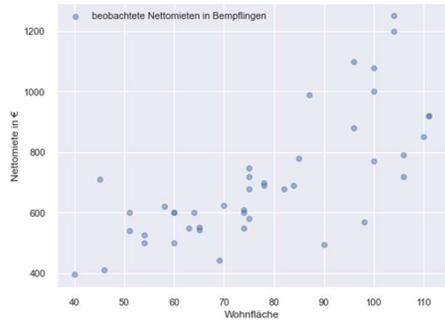
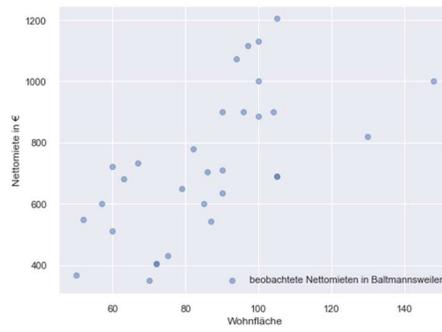
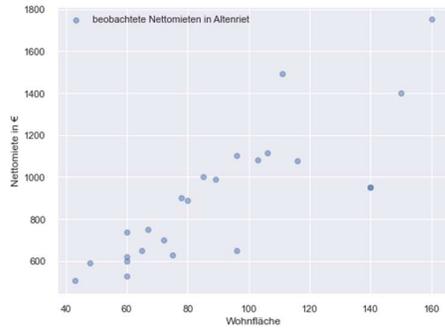
Für eine spätere Modellierung der Nettomiete (Zielvariable) anhand der Wohnfläche (Regressand) muss weiterhin eine Korrelation zwischen Zielvariable und Regressand nachgewiesen werden. Dieser Nachweis erfolgt mit einem Korrelationstest für normalverteilte Variablen nach Pearson (Fahrmeir 2016).

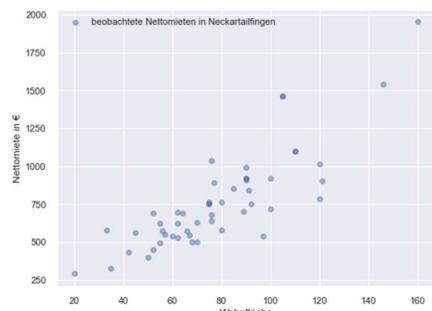
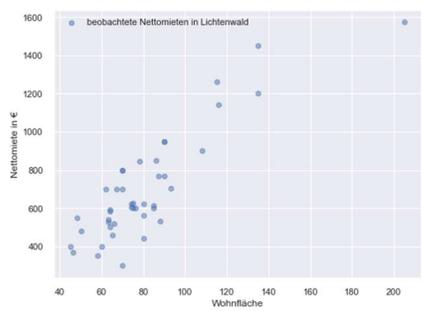
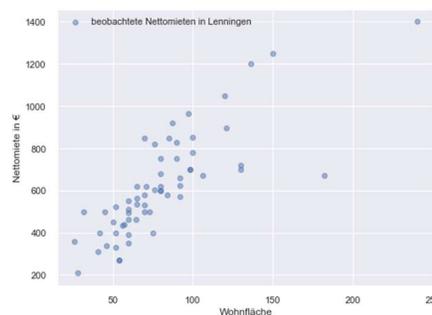
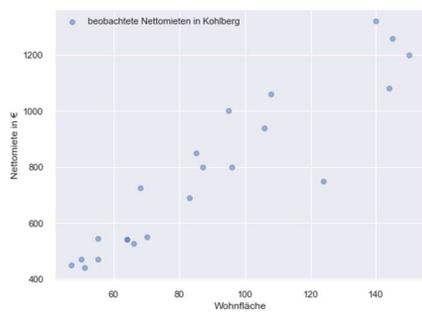
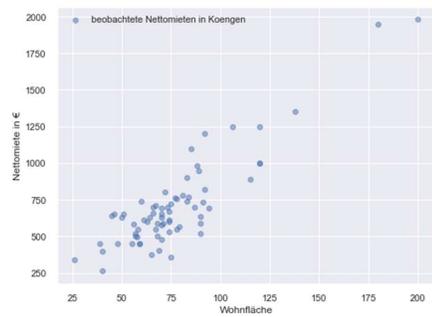
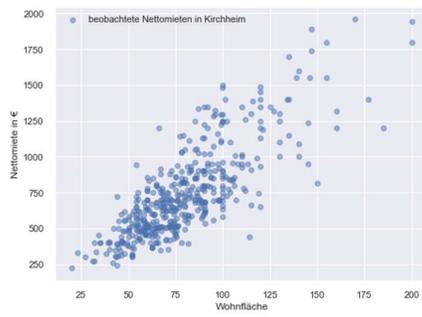
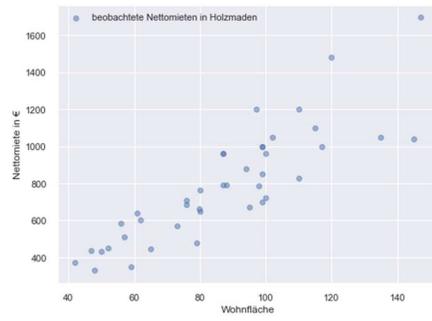
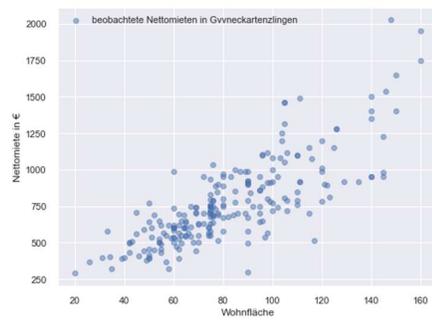
Tabelle 6: zweiseitiger Korrelationskoeffizient am Beispiel von Kirchheim

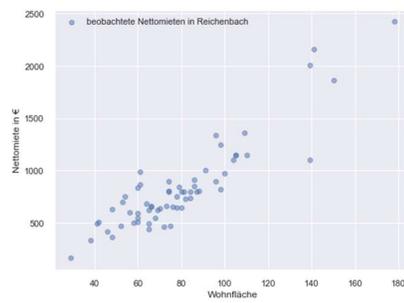
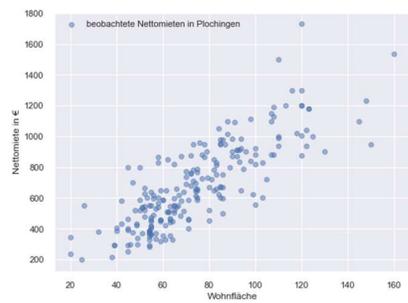
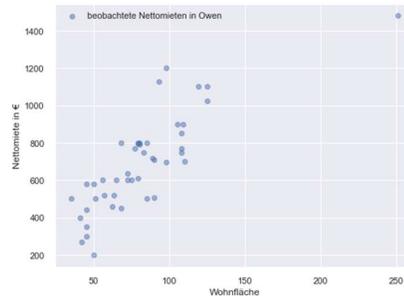
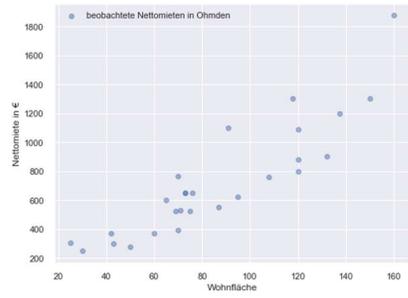
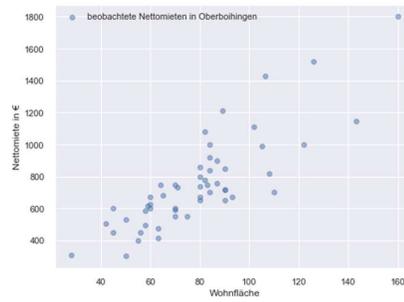
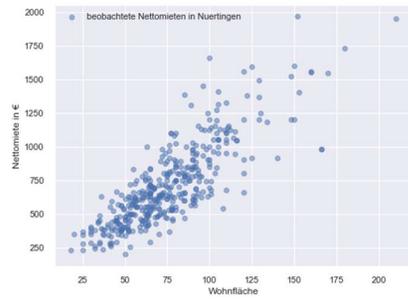
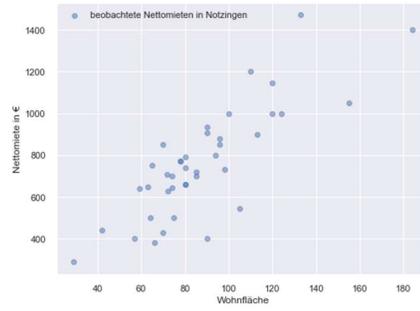
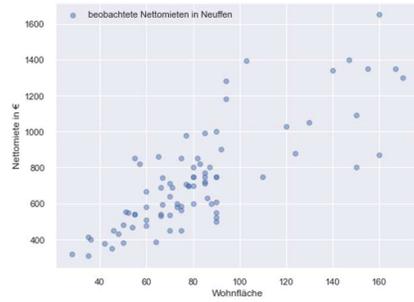
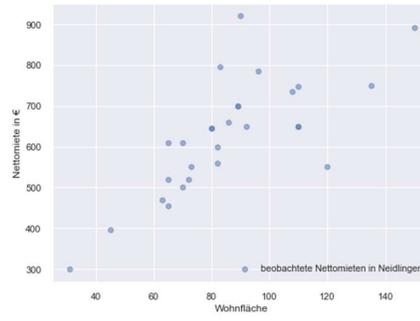
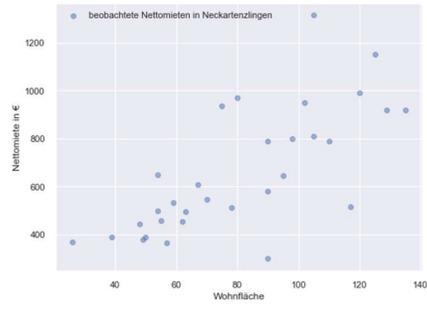
	Nettomiete	Wohnfläche
Nettomiete	1.00	0.77
Wohnfläche	0.77	1.00

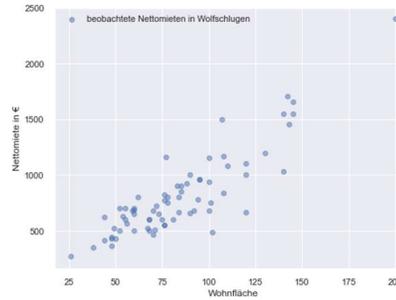
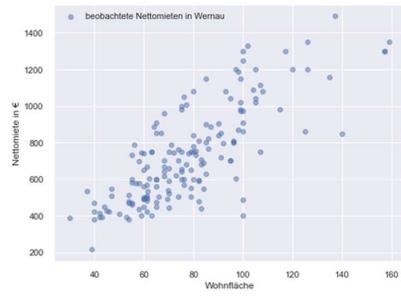
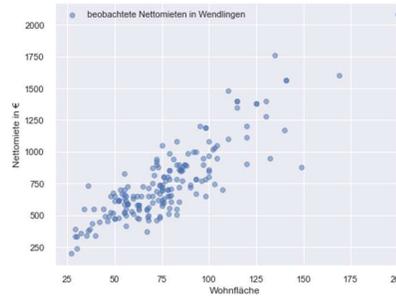
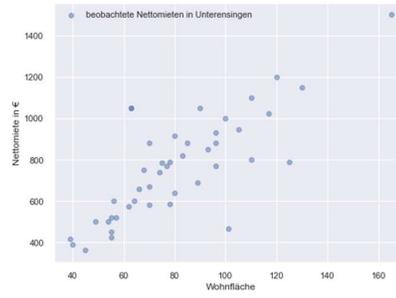
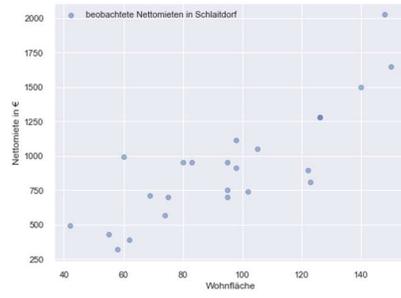
Abbildung 3: Streuung der Nettomieten entlang der Wohnfläche oben links für alle Kommunen zusammen und von links nach rechts verteilt auf die jeweiligen Kommunen.











8 Statistisches Modell: Regressionsanalyse

8.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Mietspiegelreformgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definieren die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder 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 Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen zum Beispiel finanzielle und zeitliche Ressourcen oder Diskrepanzen in den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Diesem Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht (Aigner et al. 1993). Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und der davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, zum Beispiel in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm und Villingen-Schwenningen.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff

3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt, die Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend in der Dokumentation dargestellt.

8.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Für den hier vorliegenden Mietspiegel wird ein multiplikativ-additives Regressionsmodell berechnet, welches von der Form her einem nicht-linearen Regressionsmodell entspricht. Dieses multiplikativ-additive Regressionsmodell ist ein zweiphasiges Regressionsmodell mit einer Basistabelle in der ersten Phase, welche die so genannten Basiswerte in Euro pro Quadratmeter ausweist. Alle weiteren Zu- bzw. Abschläge für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale werden als prozentuale Werte in einer zweiten Phase bestimmt. Diese Art von Regressionsmodell wird bei 55% der Mietspiegelerstellungen unter den 200 größten deutschen Städten angewandt (Steffen Sebastian und Halil I. Memis 2021).

Beim multiplikativen Regressionsmodell wird der funktionale Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnwertmerkmalen multiplikativ modelliert, was zu prozentualen Zu- bzw. Abschlägen führt. Das Modell hat die Form:

$$Nettomiete_i = g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) \cdot \left(1 + \beta_{Lage} \text{Lage}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

Wobei die Nettomiete hier die Miete und nicht wie im additiven Modell üblich die Miete pro Quadratmeter meint.

Die Basismiete, dargestellt durch die Funktion $g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)$ kann entweder durch glatte Funktionen oder durch eine parametrische Form geschätzt werden. Im zweiten Fall zeigt sich in den meisten Mietspiegeln, dass ein polynomialer Ansatz notwendig ist. Im einfachsten Fall bei einem quadratischen Zusammenhang der Fläche und einem linearen Zusammenhang zum Baujahr ohne Interaktion ergibt sich:

$$g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) = \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Baujahr} \beta_B$$

Der Einfluss des Baujahrs wird dabei entweder als Polynom oder durch Baujahresklassen modelliert. Der Einfluss der Wohnfläche kann dabei auch komplexer sein als quadratisch und ebenso kann eine Interaktion zwischen Baujahr und Wohnfläche vorliegen, was, wie oben skizziert, statistisch zu überprüfen ist. Die hier verwendete Struktur kann der Tabelle 7 entnommen werden. Die einzelnen Wohnwertmerkmale der Wohnung, in der Formel dargestellt als d_{ij} (mit Index i für die Wohnung und Index j für das entsprechende Merkmal) ergeben die additiven Zu- bzw. Abschläge β_j .

Das Modell kann auch dahingehend vereinfacht werden, als dass das Baujahr in Form von Baujahreskategorien in den multiplikativen zweiten Term mit aufgenommen wird, so dass sich folgendes Modell ergibt:

$$\text{Nettomiete}_i = g(\text{Fläche}_i) \cdot \left(1 + \beta_{\text{Baujahr}} \text{Baujahr}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

Dieses Modell wird umgangssprachlich auch als „Regensburger Modell“ bezeichnet. Für die Basismiete, also die Funktion $g(\text{Fläche})$ kann ein polynomialer Ansatz gewählt werden. Im zweiten Schritt wird dann auf den Quotienten aus Miete und Basismiete ein additives Regressionsmodell geschätzt. Hintergedanke dabei ist, dass die strukturellen Komponenten des multiplikativen Modells umgeschrieben werden können zu

$$\frac{\text{Nettomiete}}{g(\text{Fläche}_i)} = 1 + \beta_{\text{Baujahr}} \text{Baujahr}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij}$$

Ersetzt man nun den Nenner der linken Seite durch die im ersten Schritt geschätzte Funktion, wird in einem zweiten Schritt (2. Phase) die rechte Seite durch ein additives Regressionsmodell bestimmt. Man beachte, dass in obiger Gleichung der erste Term eine 1 ist und kein β_0 , wie sonst üblich in Regressionsmodellen. Es folgt daraus zwingend, dass bei Anwendung einer zweistufigen Schätzung der Achsenabschnitt auszuweisen ist. Die Basismiete muss entsprechend angepasst werden, sofern der Achsenabschnitt (statistisch signifikant) von 1 verschieden ist. Ansonsten ist das geschätzte multiplikative Modell nicht identifiziert und folglich nicht anwendbar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale, abgeleitet aus dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Miet-

spiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß (entspricht dem quadrierten Korrelationskoeffizienten, der den Gleichlauf von zwei Größen und damit den Zusammenhang misst) in Höhe von $R^2 = 0,57$ (hier exemplarisch am Beispiel für das gesamte Projektgebiet).

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn zum Beispiel d_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($d_1 = 1$: Einbauküche vorhanden und $d_1 = 0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient β_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. Alle anderen Summanden der oben genannten Regressionsgleichung berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe der Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (d_1, d_2, \dots, d_j), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

8.3 Auswahl der Merkmale

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietspreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, zum Beispiel das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies kann dann als der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis aufgefasst werden.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Die Regressionsmethode unterstellt bei Wohnungen mit ähnlichen Merkmalskombinationen, die inhaltlich nahe beieinanderliegen, einen stetigen Übergang des Mietpreises.

Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, zum Beispiel der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis einer Wohnung mit 40 m² Wohnfläche wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 41 m² Wohnfläche unterscheidet und letztere wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 42 m² Wohnfläche. Ein Regressionsmietspiegel modelliert genau diesen Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten. Im eben erwähnten Beispiel könnte beispielsweise unterstellt werden, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m² über 41 m² bis 42 m² ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, da bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, steht bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels eine weit größere Zahl an Merkmalen zur Verfügung. Insbesondere sind die Ergebnisse des Tabellenmietspiegels von der subjektiven Festlegung der Klassen (und deren Anzahl und Größe) abhängig. Demnach ist ein Regressionsmietspiegel im Vergleich zu einem Tabellenmietspiegel geeigneter auch komplexe Wohnwertmerkmalskombinationen abzubilden.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl (vgl. Anlage 10.3 Fragebogen zum Mietspiegel). Eine Auflistung aller im Datensatz vorhandenen Merkmale findet sich im Anhang, Tabelle 26. Bezieht man alle im Fragebogen abgefragten Merkmale in ihrer originären Form in die Auswertung mit ein, so würde das statistische Modell überladen werden. Das bedeutet, dass das zu lösende Gleichungssystem nicht mehr das eigentliche Problem schätzt, sondern ggf. andere vorliegende Zusammenhangsstrukturen versucht zu schätzen. Dieses Problem ist in der Ökonometrie auch als sogenanntes Identifikationsproblem bekannt. Daher müssen iterativ irrelevante erklärende Variablen aus der Schätzung ausgeschlossen werden.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt.

Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Hierbei kann man sich nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers (siehe Abschnitt 6.5).

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass Anfangs eine Auswahl von geeigneten, d. h. der Sache entsprechenden Wohnwertmerkmalen getroffen wird, was in den beteiligten Kommunen in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel in Form eines Fragebogens geschehen ist, um mit dieser Auswahl einen Mietspiegel zu erstellen. Die Ergebnisse der Auswertung dieser Wohnwertmerkmale werden hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und statistischer Signifikanz überprüft und wie bereits im vorletzten Absatz beschrieben, aus den Berechnungen ausgeschlossen, sofern diese Kriterien nicht erfüllt werden können. Merkmale mit Parametern, die statistisch eher unzureichend gesichert sind, werden nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis präzise geschätzt wird. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch schlecht gesichert sind,

ist ein Ausschluss nicht zwingend geboten. Hauptaugenmerk liegt auf der Güte der Erklärung des Merkmals.

Bei diesem explorativen Prozess spielt die Erklärungsgüte eine zentrale Rolle. In der Praxis tragen, abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr, die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass Merkmale, die im Vorhinein als eher unbedeutend betrachtet wurden, einen größeren Erklärungsbeitrag liefern als Merkmale, denen bereits bei der Auswahl der Wohnwertmerkmale vor der statistischen Auswertung ein höherer Erklärungsbeitrag zum Mietpreis beigemessen wurde. Offensichtlich sind diese vorher als weniger bedeutend erachteten Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich für einzelne Bereiche wie zum Beispiel die Badausstattung an, komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d.h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird regelmäßig Gebrauch gemacht.

8.4 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Neben der Wohnfläche ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, von großem Einfluss auf den Mietpreis. Dieser Tatsache wird Rechnung getragen, indem die Wohnfläche und das Baujahr die Grundlage für die Mietniveauermittlung in allen Kommunen bilden.

8.4.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Phase 1) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse.

Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist. Abbildung 4 zeigt diesen funktionalen Zusammenhang als Regressionsfunktion für alle in die Auswertung eingegangenen Wohnungen im Untersuchungsgebiet.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche $g(\text{Fläche})$ wird ein Polynom dritten Grades betrachtet. Höhere polynomielle Funktionen zeigten kein besseres Schätzverhalten.

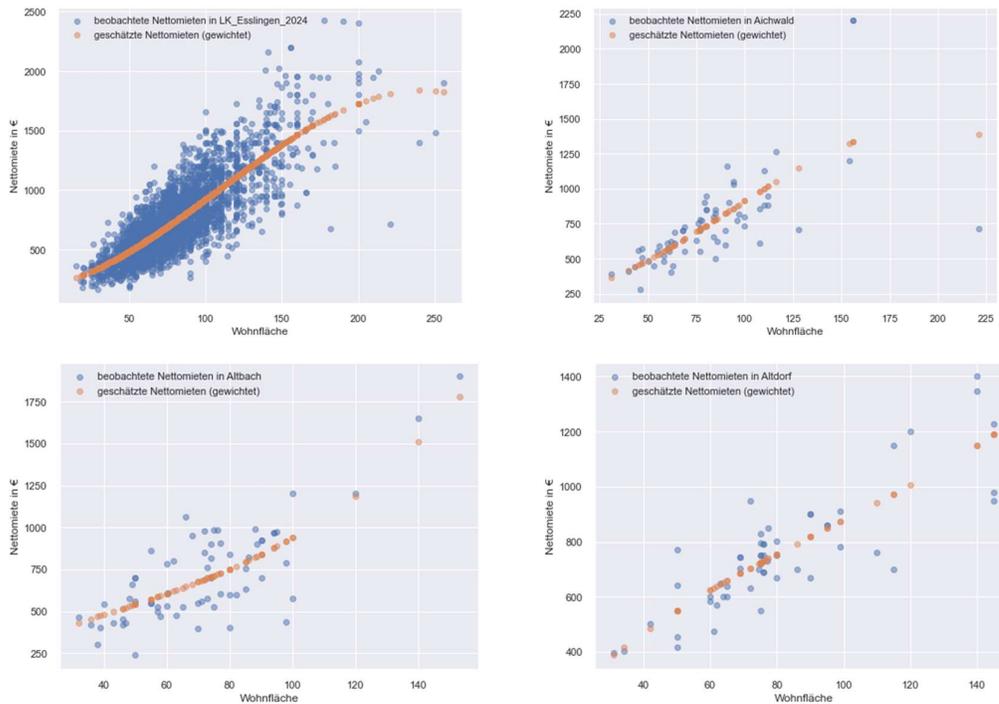
Tabelle 7: gewählte Regressionsfunktion(en)

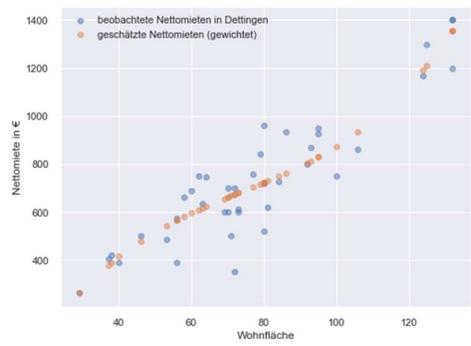
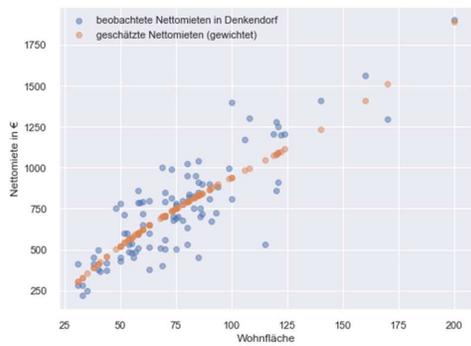
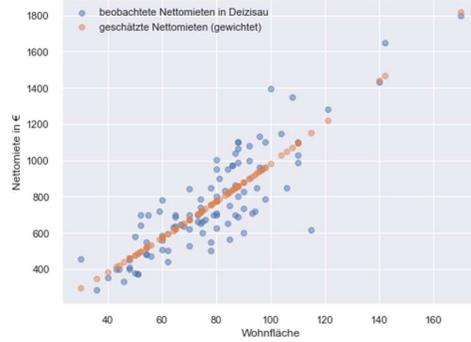
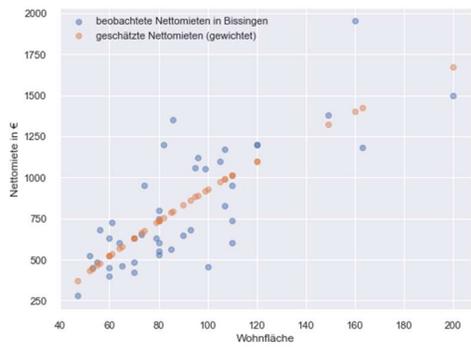
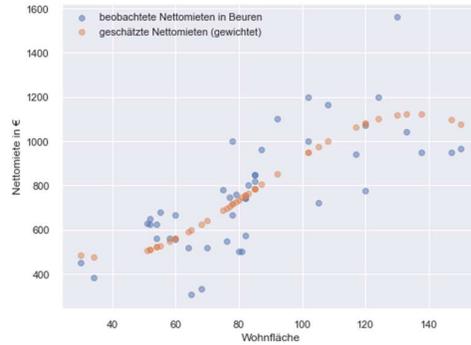
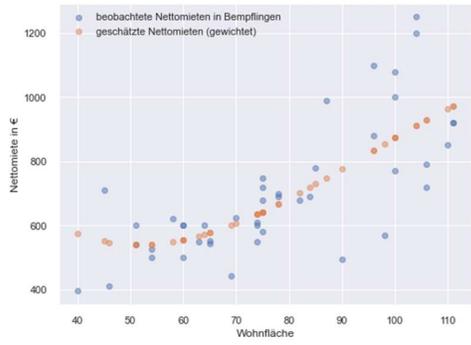
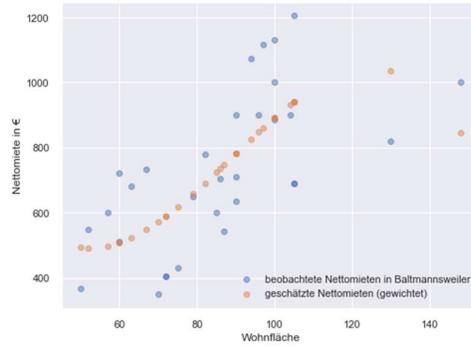
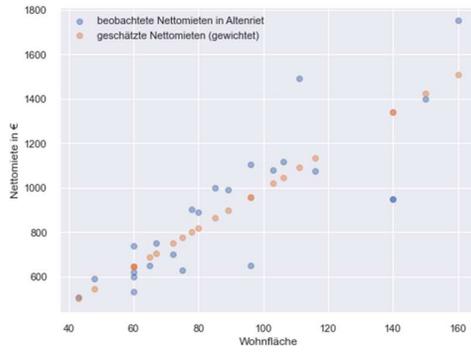
LK Esslingen Gesamt	$g(\text{Fläche}) = 265,4707613 + 1,249356404 \cdot \text{wfl} + 0,077371446 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000230378 \cdot \text{wfl}^3$
Aichtal	$g(\text{Fläche}) = -85,0255365 + 17,00721047 \cdot \text{wfl} - 0,139655767 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000676128 \cdot \text{wfl}^3$
Aichwald	$g(\text{Fläche}) = 237,5156386 + 1,945337568 \cdot \text{wfl} + 0,075347867 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000274119 \cdot \text{wfl}^3$
Altbach	$g(\text{Fläche}) = 208,6670006 + 8,046965591 \cdot \text{wfl} - 0,048716022 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000412704 \cdot \text{wfl}^3$
Altdorf*	$g(\text{Fläche}) = 46,89423001 + 13,08313326 \cdot \text{wfl} - 0,073588342 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000259816 \cdot \text{wfl}^3$
Altenriet*	$g(\text{Fläche}) = 164,9488305 + 7,291052667 \cdot \text{wfl} + 0,015095678 \cdot \text{wfl}^2 - 0,0000512825 \cdot \text{wfl}^3$
Baltmanns- weiler	$g(\text{Fläche}) = 1760,653024 - 56,35125106 \cdot \text{wfl} + 0,763264752 \cdot \text{wfl}^2 - 0,002866818 \cdot \text{wfl}^3$
Bempflingen*	$g(\text{Fläche}) = 1404,265846 - 38,30177422 \cdot \text{wfl} + 0,511224575 \cdot \text{wfl}^2 - 0,001812471 \cdot \text{wfl}^3$
Beuren	$g(\text{Fläche}) = 833,1461608 - 21,13983965 \cdot \text{wfl} + 0,35988421 \cdot \text{wfl}^2 - 0,001387106 \cdot \text{wfl}^3$
Bissingen	$g(\text{Fläche}) = -293,1042883 + 16,16699895 \cdot \text{wfl} - 0,047801224 \cdot \text{wfl}^2 + 0,0000808529 \cdot \text{wfl}^3$
Deizisau	$g(\text{Fläche}) = 33,88054267 + 8,285799312 \cdot \text{wfl} + 0,011226256 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000012 \cdot \text{wfl}^3$
Denkendorf	$g(\text{Fläche}) = -171,0971751 + 18,20560821 \cdot \text{wfl} - 0,102340132 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000314671 \cdot \text{wfl}^3$
Dettingen	$g(\text{Fläche}) = -423,4066525 + 32,70740716 \cdot \text{wfl} - 0,359039576 \cdot \text{wfl}^2 + 0,001615722 \cdot \text{wfl}^3$
Erkenbrechts- weiler	$g(\text{Fläche}) = 1723,80533 - 54,30992485 \cdot \text{wfl} + 0,652413969 \cdot \text{wfl}^2 - 0,002032222 \cdot \text{wfl}^3$
Frickenhausen	$g(\text{Fläche}) = 281,0374324 + 9,6039765 \cdot \text{wfl} - 0,09101393 \cdot \text{wfl}^2 + 0,00052859 \cdot \text{wfl}^3$
Großbettlin- gen	$g(\text{Fläche}) = 171,6041919 + 8,355034943 \cdot \text{wfl} - 0,043699083 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000291691 \cdot \text{wfl}^3$
Hochdorf	$g(\text{Fläche}) = 104,0696541 + 7,622547163 \cdot \text{wfl} + 0,009390974 \cdot \text{wfl}^2 + 0,0000146404 \cdot \text{wfl}^3$
Holzmaden	$g(\text{Fläche}) = 342,8814114 - 5,951969897 \cdot \text{wfl} + 0,184780095 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000666832 \cdot \text{wfl}^3$

Kirchheim	$g(\text{Fläche}) = 159,0469079 + 4,020657604 \cdot \text{wfl} + 0,053227666 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000164031 \cdot \text{wfl}^3$
Köngen	$g(\text{Fläche}) = 370,7872969 - 1,069218195 \cdot \text{wfl} + 0,078084422 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000151162 \cdot \text{wfl}^3$
Kohlberg	$g(\text{Fläche}) = 439,4894207 - 7,69396265 \cdot \text{wfl} + 0,200460965 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000772289 \cdot \text{wfl}^3$
Lenningen	$g(\text{Fläche}) = 175,3973787 + 2,211791738 \cdot \text{wfl} + 0,064405602 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000252026 \cdot \text{wfl}^3$
Lichtenwald	$g(\text{Fläche}) = 633,486744 - 13,84684332 \cdot \text{wfl} + 0,237924266 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000719974 \cdot \text{wfl}^3$
Neckartailfingen*	$g(\text{Fläche}) = 284,51139664 + 2,543477961 \cdot \text{wfl} + 0,040905557 \cdot \text{wfl}^2 - 0,0000343441 \cdot \text{wfl}^3$
Neckartenzlingen*	$g(\text{Fläche}) = 208,0140465 + 5,548370625 \cdot \text{wfl} + 0,010177362 \cdot \text{wfl}^2 + 0,0000366616 \cdot \text{wfl}^3$
Neidlingen	$g(\text{Fläche}) = 235,4398137 - 0,791627661 \cdot \text{wfl} + 0,120915463 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000632357 \cdot \text{wfl}^3$
Neuffen	$g(\text{Fläche}) = 73,99563757 + 8,406814482 \cdot \text{wfl} - 0,0000927675 \cdot \text{wfl}^2 - 0,0000385042 \cdot \text{wfl}^3$
Neuhausen	$g(\text{Fläche}) = 397,5842378 - 2,207361039 \cdot \text{wfl} + 0,113821781 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000317019 \cdot \text{wfl}^3$
Notzingen	$g(\text{Fläche}) = 120,4323984 + 5,186179623 \cdot \text{wfl} + 0,039735906 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000164999 \cdot \text{wfl}^3$
Nürtingen	$g(\text{Fläche}) = 180,5324986 + 3,673578578 \cdot \text{wfl} + 0,053634587 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000152604 \cdot \text{wfl}^3$
Oberboihingen	$g(\text{Fläche}) = 405,2873417 - 4,392354976 \cdot \text{wfl} + 0,140621328 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000403449 \cdot \text{wfl}^3$
Ohmden	$g(\text{Fläche}) = 330,177261 - 6,804289603 \cdot \text{wfl} + 0,173182118 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000515575 \cdot \text{wfl}^3$
Owen	$g(\text{Fläche}) = 160,1857343 + 4,719809011 \cdot \text{wfl} + 0,034253601 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000131526 \cdot \text{wfl}^3$

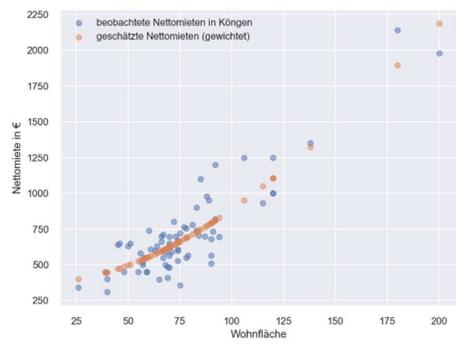
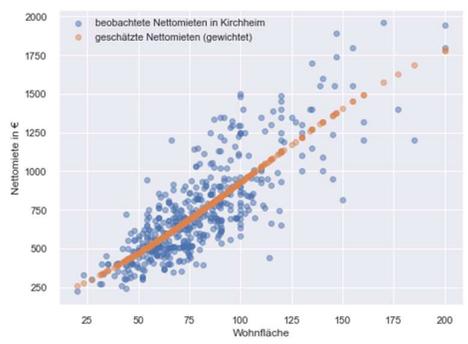
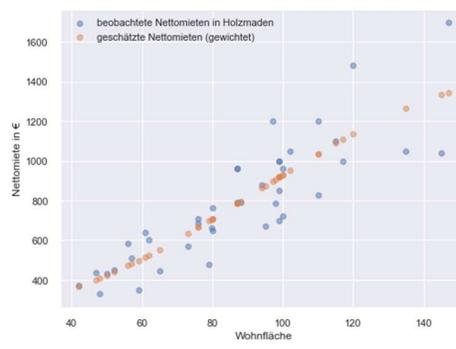
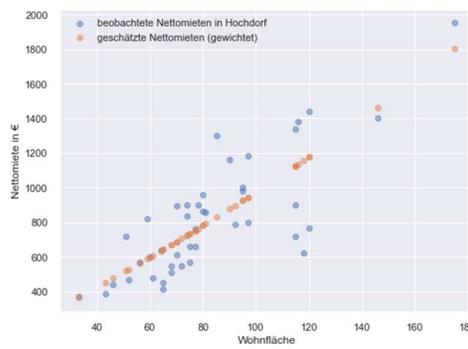
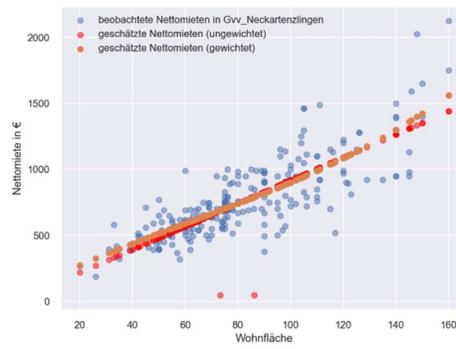
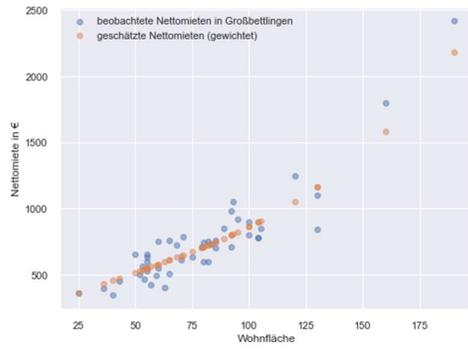
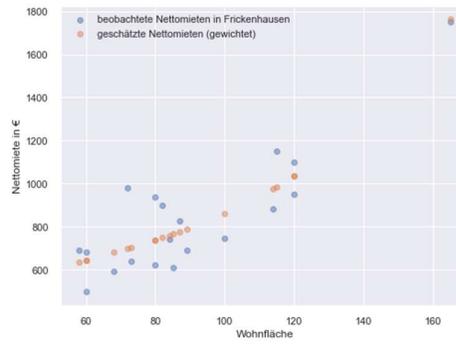
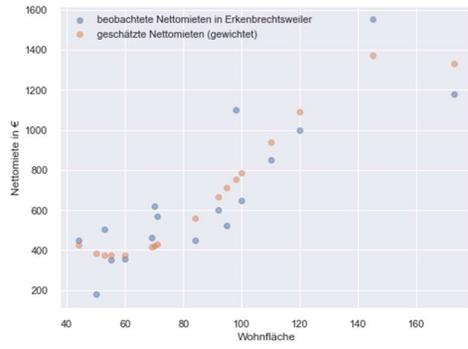
Plochingen	$g(\text{Fläche}) = 387,4415958 - 7,293744109 \cdot \text{wfl} + 0,213966153 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000855896 \cdot \text{wfl}^3$
Reichenbach	$g(\text{Fläche}) = 174,8617444 + 9,442453114 \cdot \text{wfl} - 0,076353788 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000643802 \cdot \text{wfl}^3$
Schlaitdorf*	$g(\text{Fläche}) = -872,2731473 + 47,63386252 \cdot \text{wfl} - 0,493708644 \cdot \text{wfl}^2 + 0,001932631 \cdot \text{wfl}^3$
Unterensingen	$g(\text{Fläche}) = -507,8402883 + 31,52323135 \cdot \text{wfl} - 0,264922222 \cdot \text{wfl}^2 + 0,00089447 \cdot \text{wfl}^3$
Weilheim	$g(\text{Fläche}) = 516,4231375 - 16,24901215 \cdot \text{wfl} + 0,363513567 \cdot \text{wfl}^2 - 0,00158466 \cdot \text{wfl}^3$
Wendlingen	$g(\text{Fläche}) = 253,4042769 + 4,171579747 \cdot \text{wfl} + 0,027525763 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000053043 \cdot \text{wfl}^3$
Wernau	$g(\text{Fläche}) = 350,0264394 - 3,371125494 \cdot \text{wfl} + 0,150526217 \cdot \text{wfl}^2 - 0,000576767 \cdot \text{wfl}^3$
Wolfschlugen	$g(\text{Fläche}) = -113,8429488 + 17,88335143 \cdot \text{wfl} - 0,136489597 \cdot \text{wfl}^2 + 0,000598107 \cdot \text{wfl}^3$

Abbildung 4 zeigt die Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, miet-spiegel-relevanten Nettomieten.

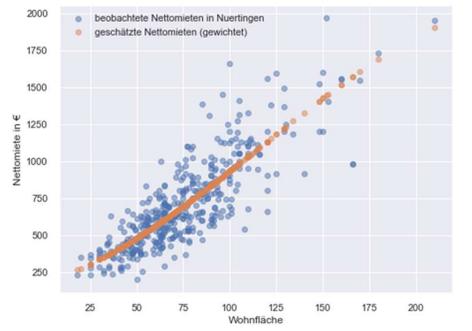
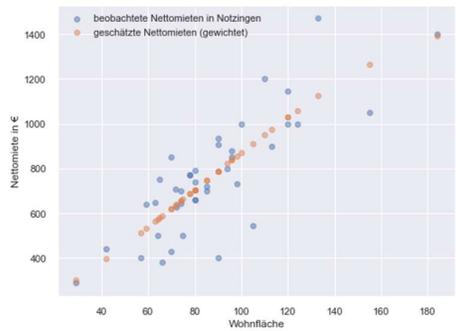
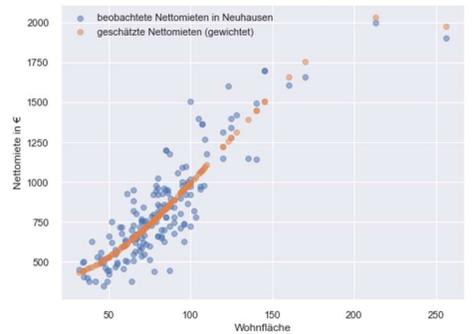
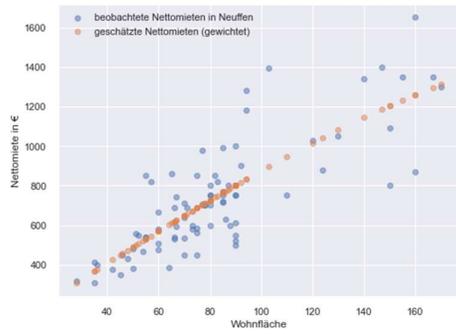
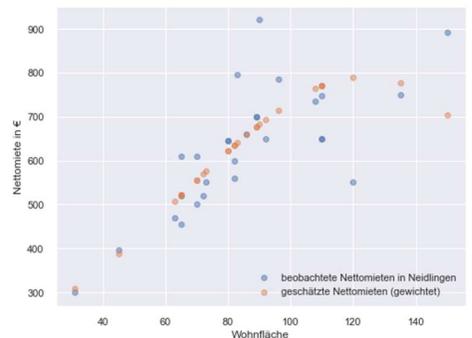
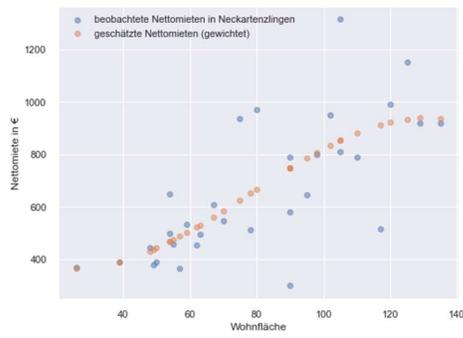
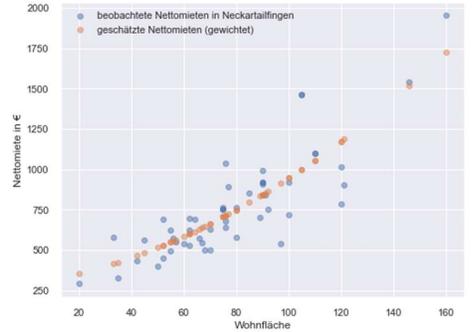
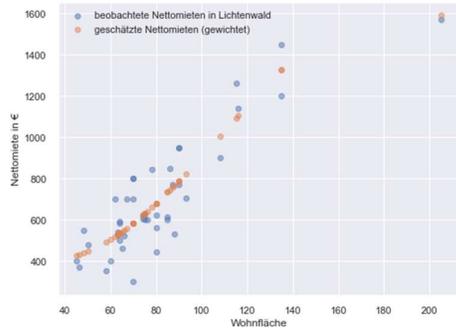
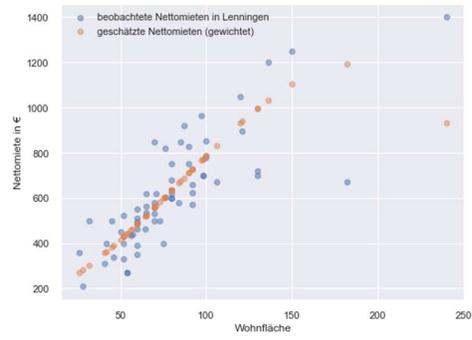
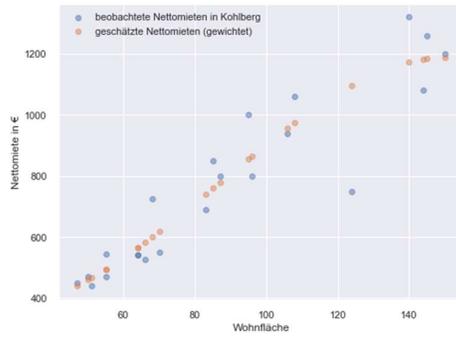




EMA-Institut für empirische Marktanalysen



EMA-Institut für empirische Marktanalysen



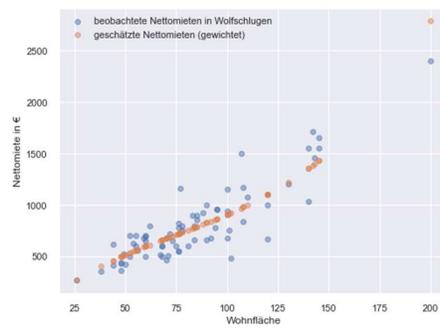
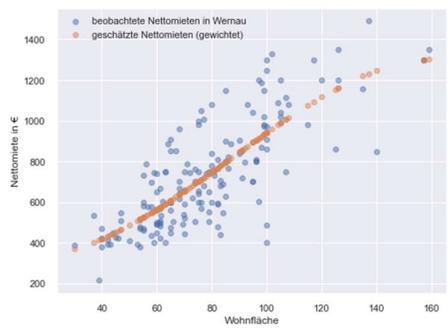
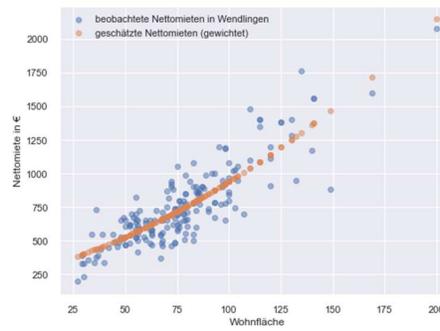
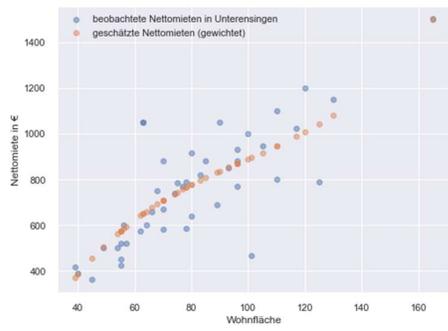
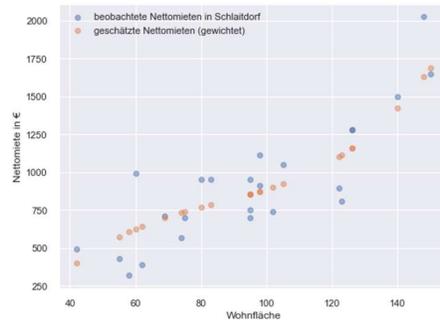
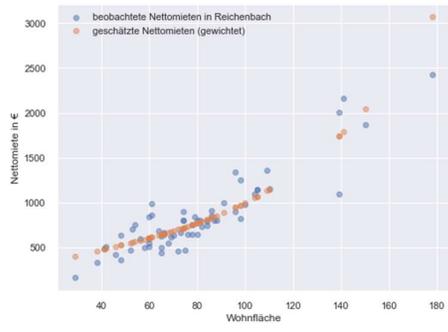
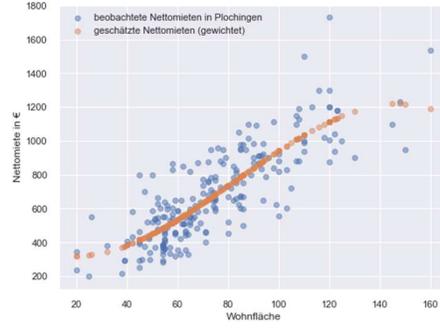
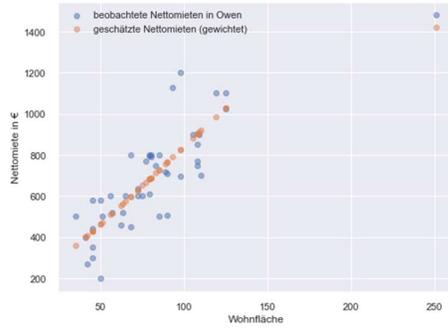
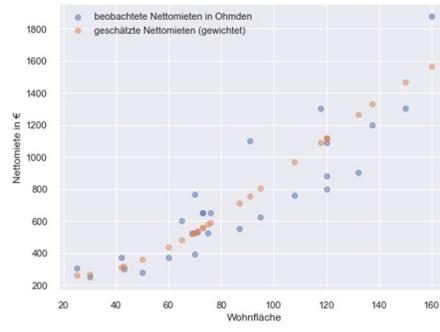
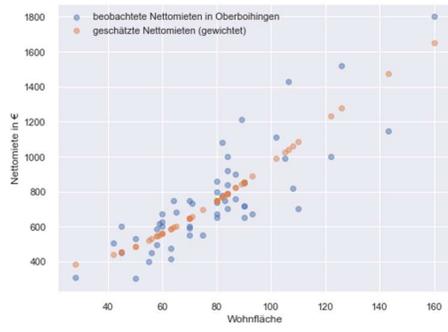
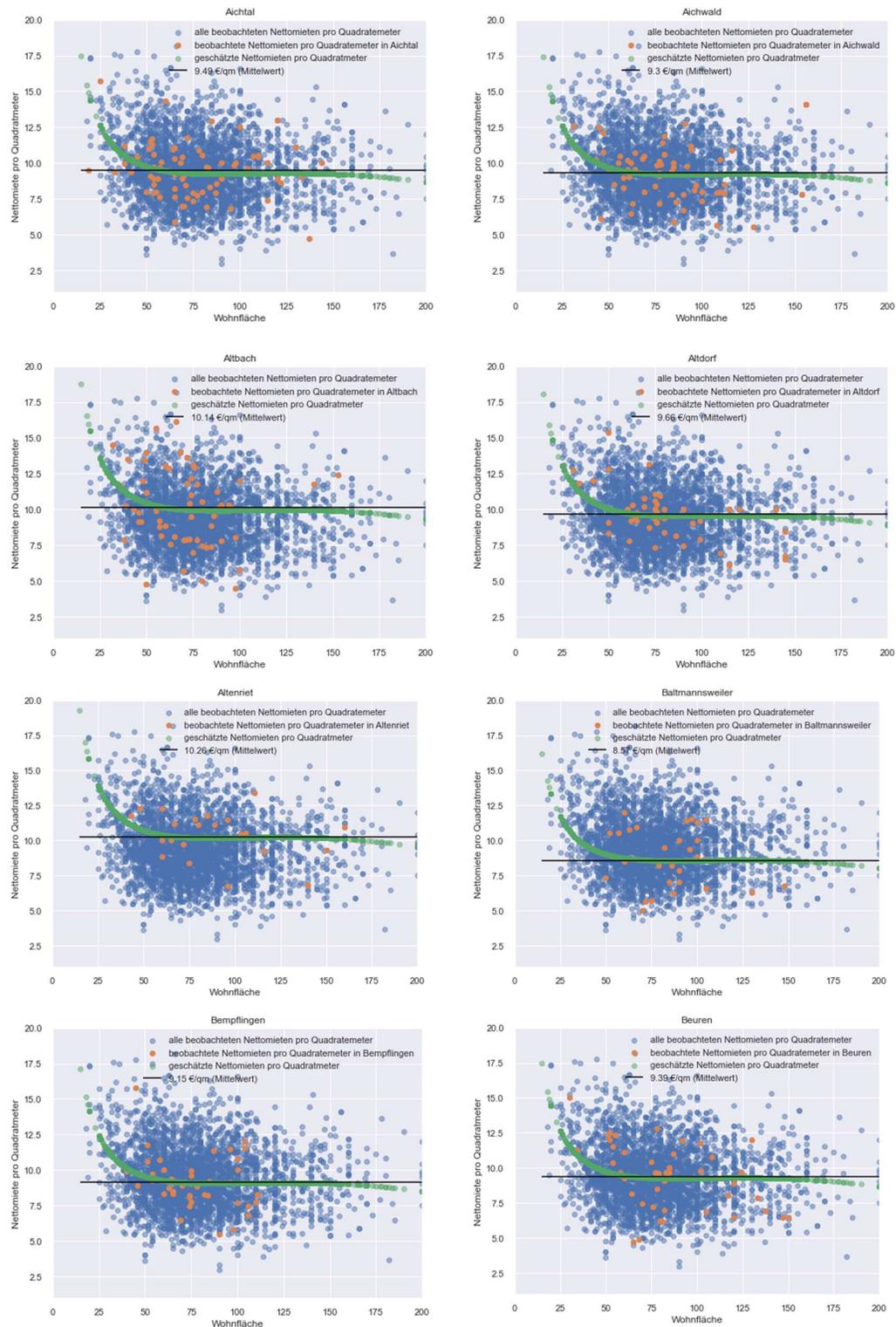
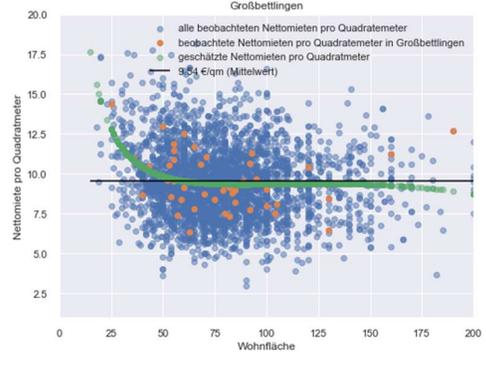
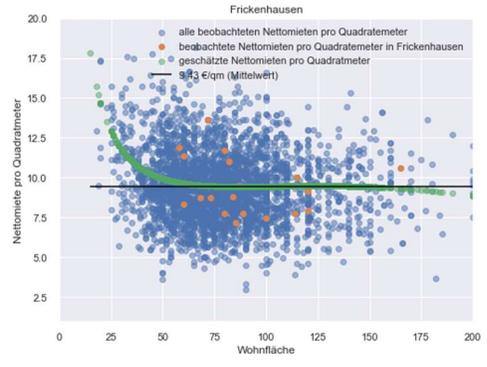
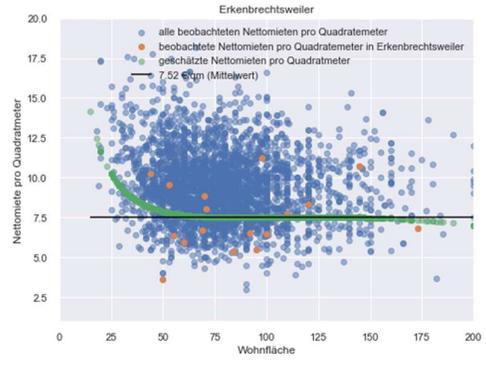
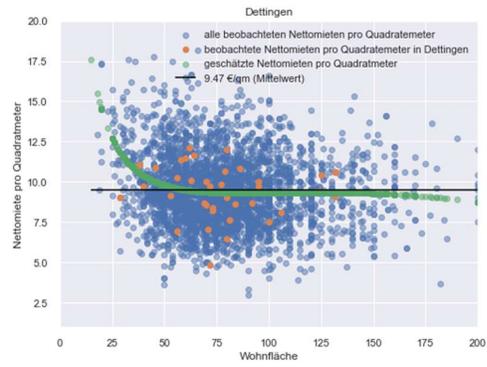
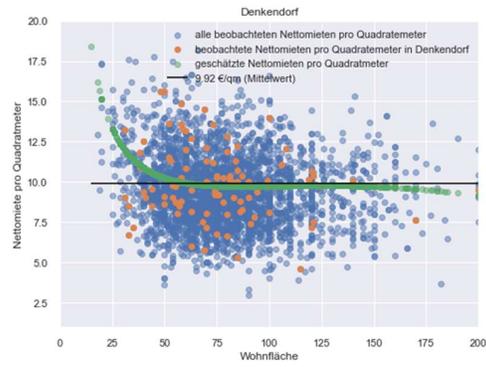
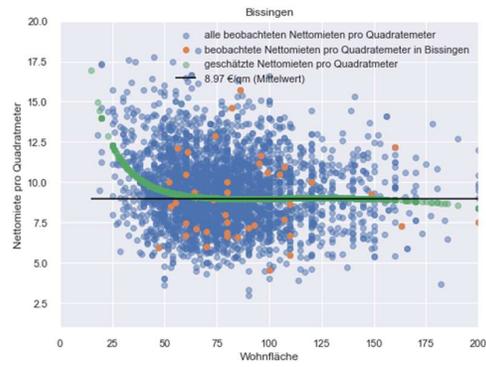
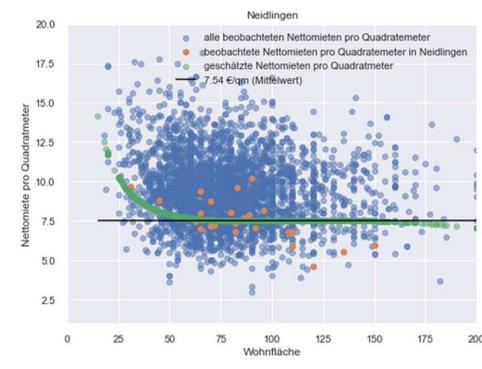
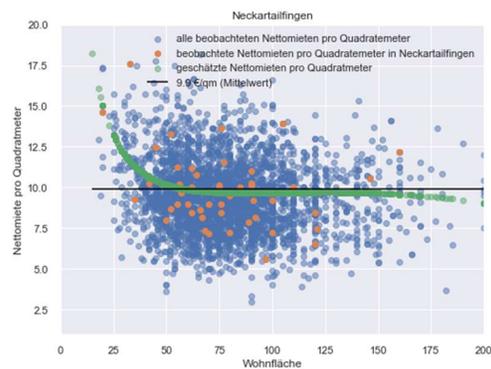
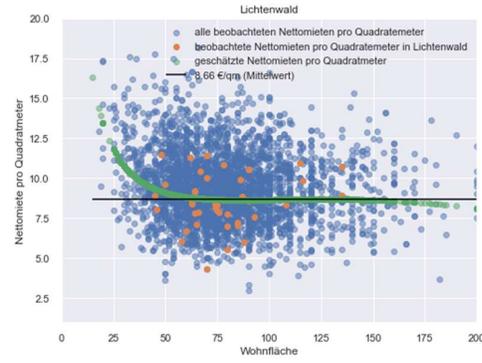
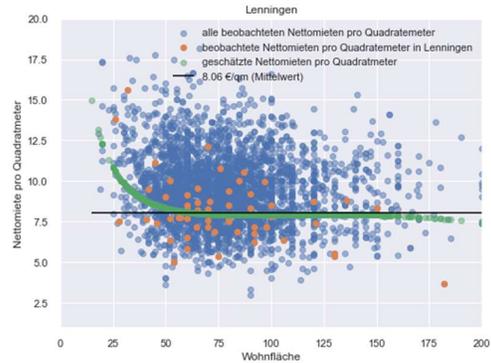
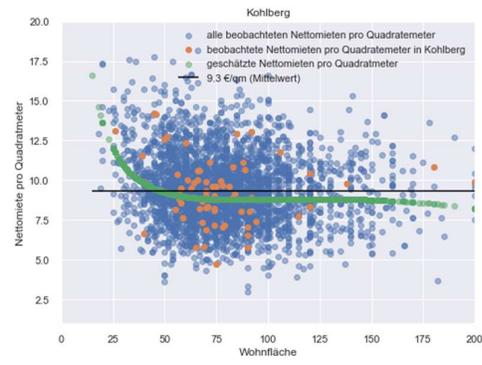
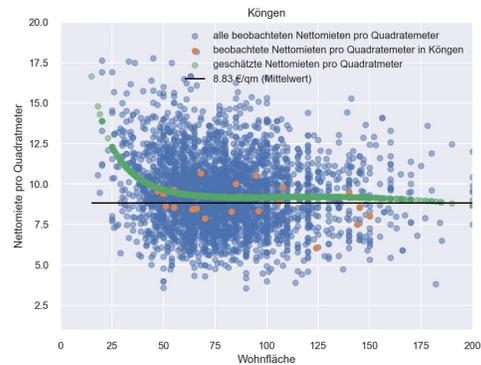
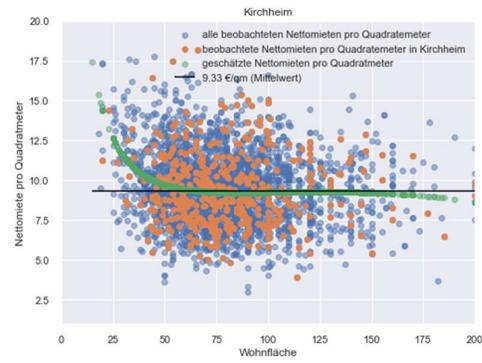
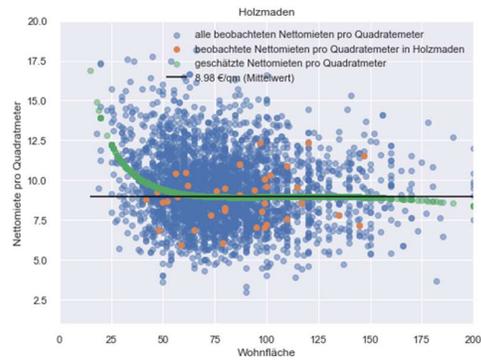
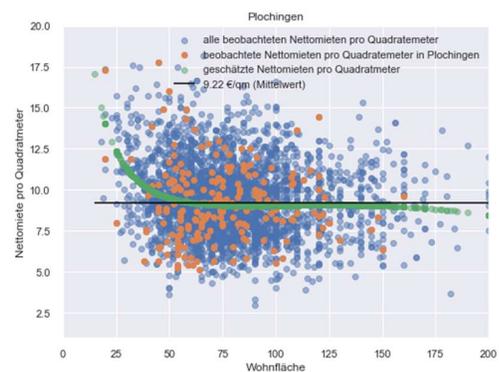
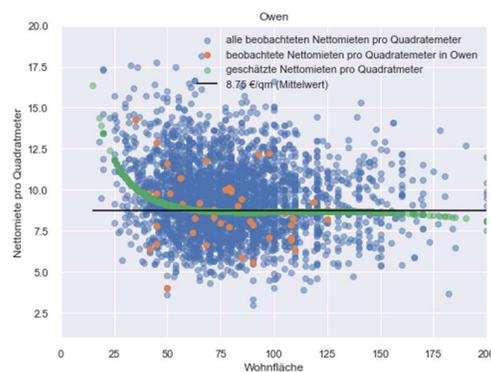
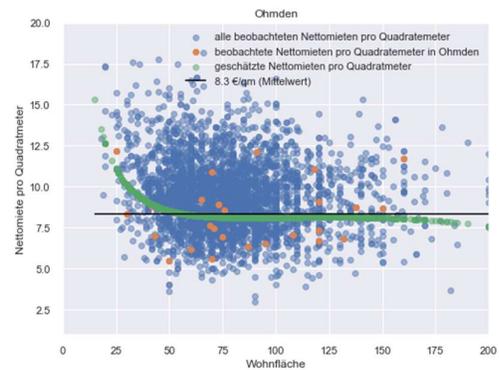
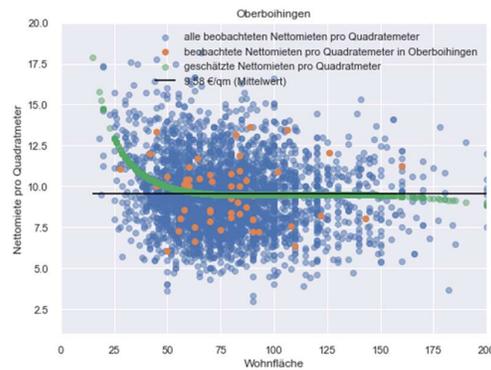
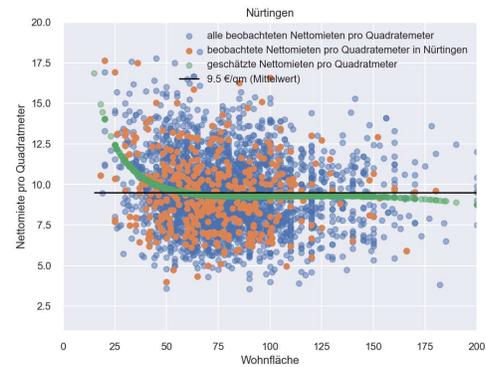
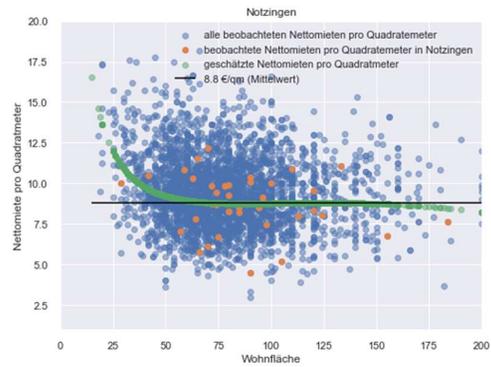
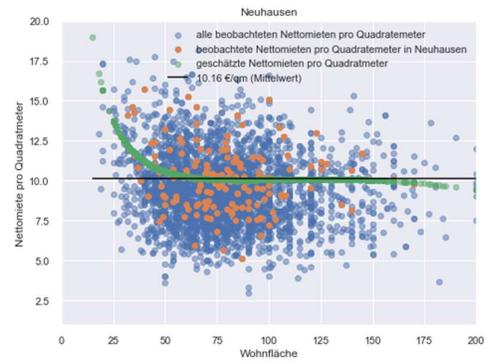
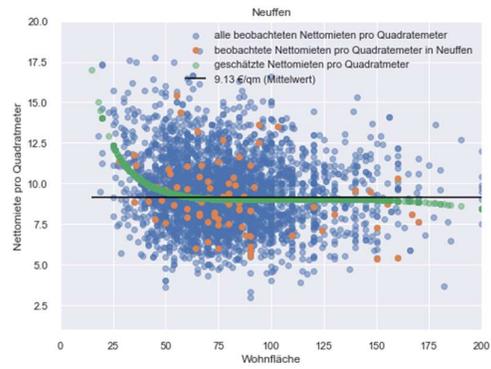


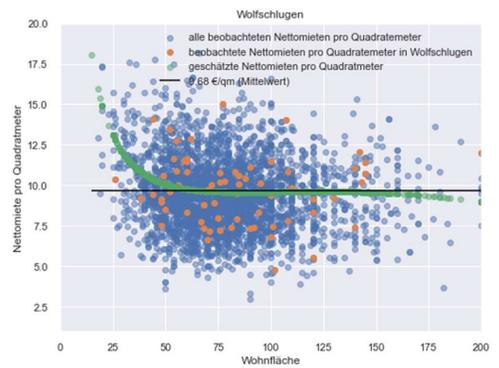
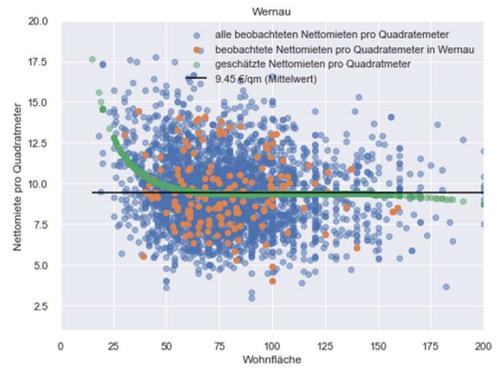
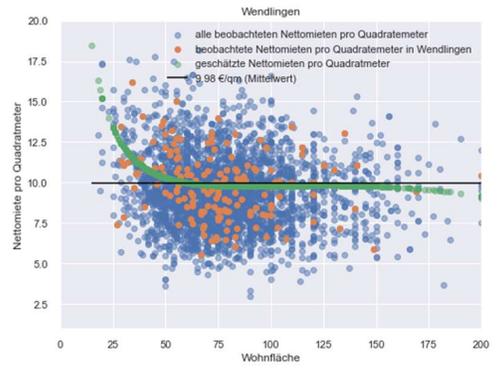
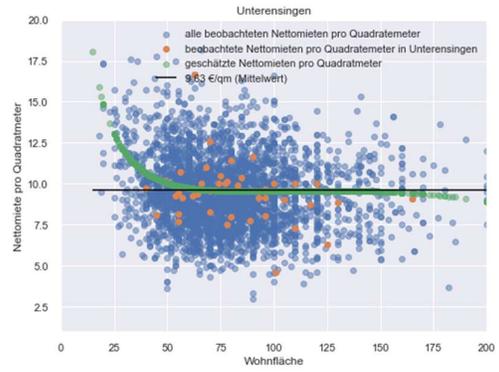
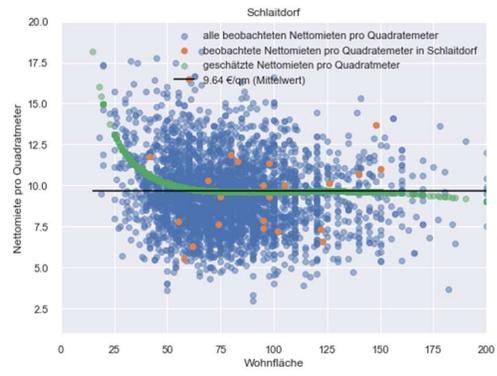
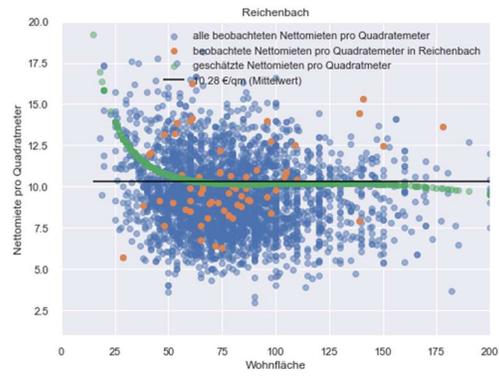
Abbildung 5 zeigt die (angepasste) Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten innerhalb der beteiligten Kommunen.











Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger im Vergleich zu großen Wohnungen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz.

Nach Schätzung der Originalmieten gegen die Wohnfläche erfolgte daher eine Varianz-anpassung, welche mit Hilfe einer Kleinste-Quadrate-Schätzung durchgeführt wurde (Fahrmeir et al. 2022): Die Varianzen wurden korrigiert, indem der Abstand (Betragsfunktion) der geschätzten Nettomieten zu den tatsächlichen gezahlten Nettomieten nochmals gegen die Wohnfläche regressiert wurde. Die Schätzergebnisse flossen dann als reziprokes Gewicht mit in die Ausgangsregression ein. Eine graphische Übersicht über die Güte des zur Varianz-anpassung verwendeten Regressionsmodells findet sich in Abschnitt 10.

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in Euro/m² veranschaulicht (vgl. Abbildung 5).

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat gegenüber der Tabellenmethode mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenklassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der **ersten Phase** sind in Abbildung 12 und Abbildung 13 dargestellt.

8.4.2 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Kommunen im Mietspiegel die Basisnettomietta-
belle in der üblichen Dimension Euro/m². In der nachfolgenden Tabelle sind die Basisnettomieten der
einzelnen Kommunen dargestellt.

Tabelle 9: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche
und dem Baujahr in **Aichtal**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25 - <30	10,79	9,95	9,79	10,45	11,31	12,42	13,82	15,33	16,36	16,97	17,92
30 - < 40	9,78	9,12	8,99	9,51	10,18	11,05	12,15	13,33	14,14	14,61	15,35
40 - < 45	9,22	8,68	8,57	9,00	9,55	10,26	11,16	12,13	12,80	13,18	13,80
45 - < 50	8,98	8,50	8,40	8,79	9,28	9,92	10,72	11,59	12,18	12,53	13,07
50 - < 55	8,82	8,38	8,30	8,64	9,09	9,66	10,39	11,17	11,71	12,02	12,52
55 - < 60	8,71	8,31	8,23	8,55	8,95	9,48	10,14	10,86	11,35	11,63	12,08
60 - < 70	8,60	8,25	8,18	8,46	8,82	9,29	9,87	10,50	10,94	11,19	11,59
70 - < 80	8,54	8,24	8,18	8,42	8,73	9,13	9,64	10,19	10,56	10,78	11,13
80 - < 90	8,53	8,27	8,21	8,42	8,70	9,05	9,50	9,98	10,31	10,51	10,81
90 - < 115	8,56	8,34	8,29	8,47	8,70	8,99	9,36	9,76	10,04	10,19	10,45
115 - < 130	8,59	8,41	8,37	8,51	8,70	8,95	9,26	9,59	9,82	9,95	10,16
130-150	8,57	8,41	8,38	8,51	8,67	8,89	9,16	9,45	9,65	9,76	9,95

Die **durchschnittliche⁴ Nettomiete** pro m² über alle in Aichtal erfassten, mietspiegelrelevanten Net-
tomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhe-
bung **9,49 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden
Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt wer-
den.

⁴ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro
m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 10: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Aichwald**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25 - <30	10,73	9,90	9,73	10,39	11,25	12,35	13,74	15,24	16,27	16,87	17,81
30 - < 40	9,72	9,07	8,94	9,46	10,12	10,99	12,08	13,25	14,06	14,52	15,26
40 - < 45	9,16	8,63	8,52	8,94	9,49	10,20	11,10	12,06	12,72	13,11	13,72
45 - < 50	8,93	8,45	8,36	8,73	9,23	9,86	10,66	11,52	12,11	12,46	13,00
50 - < 55	8,77	8,33	8,25	8,59	9,03	9,61	10,33	11,11	11,64	11,95	12,45
55 - < 60	8,66	8,26	8,18	8,50	8,90	9,42	10,08	10,79	11,28	11,56	12,01
60 - < 70	8,55	8,21	8,14	8,41	8,77	9,23	9,82	10,44	10,87	11,12	11,52
70 - < 80	8,49	8,19	8,13	8,37	8,68	9,08	9,59	10,13	10,50	10,72	11,06
80 - < 90	8,48	8,22	8,16	8,38	8,65	9,00	9,45	9,93	10,25	10,44	10,75
90 - < 115	8,51	8,29	8,25	8,42	8,65	8,94	9,31	9,70	9,98	10,14	10,39
115 - < 130	8,54	8,36	8,32	8,47	8,65	8,90	9,20	9,53	9,76	9,89	10,10
130-150	8,52	8,36	8,33	8,46	8,62	8,84	9,10	9,39	9,59	9,71	9,89

Die **durchschnittliche⁵ Nettomiete** pro m² über alle in Aichwald erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,30 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁵ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 11: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Altbach**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25 - <30	11,58	10,68	10,50	11,21	12,13	13,33	14,83	16,45	17,56	18,20	19,22
30 - < 40	10,49	9,79	9,65	10,20	10,92	11,86	13,03	14,30	15,17	15,67	16,47
40 - < 45	9,89	9,31	9,19	9,65	10,24	11,01	11,98	13,02	13,73	14,14	14,80
45 - < 50	9,64	9,12	9,02	9,42	9,95	10,64	11,50	12,43	13,07	13,44	14,03
50 - < 55	9,46	8,99	8,90	9,27	9,75	10,37	11,15	11,99	12,56	12,90	13,43
55 - < 60	9,34	8,91	8,83	9,17	9,60	10,17	10,88	11,65	12,17	12,48	12,96
60 - < 70	9,23	8,85	8,78	9,08	9,46	9,96	10,59	11,27	11,73	12,00	12,43
70 - < 80	9,17	8,84	8,78	9,03	9,37	9,80	10,34	10,93	11,33	11,57	11,94
80 - < 90	9,15	8,87	8,81	9,04	9,33	9,71	10,19	10,71	11,06	11,27	11,60
90- < 115	9,18	8,95	8,90	9,09	9,33	9,65	10,04	10,47	10,77	10,94	11,21
115 -< 130	9,22	9,02	8,98	9,13	9,34	9,60	9,93	10,29	10,53	10,67	10,90
130-150	9,20	9,02	8,99	9,13	9,30	9,53	9,82	10,13	10,35	10,47	10,67

Die **durchschnittliche⁶ Nettomiete** pro m² über alle in Altbach erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,14 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁶ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 12: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Altdorf**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,12	10,26	10,09	10,77	11,66	12,80	14,24	15,80	16,86	17,48	18,46
30 - < 40	10,08	9,40	9,27	9,80	10,49	11,39	12,52	13,74	14,57	15,05	15,82
40 - < 45	9,50	8,94	8,83	9,27	9,84	10,58	11,50	12,50	13,19	13,59	14,22
45 - < 50	9,26	8,76	8,66	9,05	9,56	10,22	11,05	11,94	12,55	12,91	13,47
50 - < 55	9,09	8,64	8,55	8,91	9,36	9,96	10,71	11,51	12,07	12,39	12,90
55 - < 60	8,97	8,56	8,48	8,81	9,22	9,77	10,45	11,19	11,69	11,99	12,45
60 - < 70	8,87	8,50	8,43	8,72	9,09	9,57	10,17	10,82	11,27	11,53	11,94
70 - < 80	8,80	8,49	8,43	8,68	9,00	9,41	9,94	10,50	10,89	11,11	11,47
80 - < 90	8,79	8,52	8,46	8,68	8,96	9,33	9,79	10,29	10,63	10,83	11,14
90 - < 115	8,82	8,59	8,55	8,73	8,96	9,27	9,65	10,06	10,34	10,51	10,76
115 -< 130	8,85	8,66	8,62	8,77	8,97	9,22	9,54	9,88	10,12	10,25	10,47
130-150	8,83	8,67	8,63	8,77	8,94	9,16	9,44	9,74	9,94	10,06	10,25

Die **durchschnittliche⁷ Nettomiete** pro m² über alle in Altdorf erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,66 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁷ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 13: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Altenriet**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,88	10,96	10,77	11,51	12,45	13,68	15,22	16,87	18,01	18,68	19,72
30 - < 40	10,76	10,04	9,90	10,47	11,21	12,17	13,37	14,67	15,56	16,08	16,90
40 - < 45	10,14	9,55	9,43	9,90	10,51	11,30	12,29	13,36	14,09	14,51	15,19
45 - < 50	9,89	9,36	9,25	9,67	10,21	10,92	11,80	12,76	13,41	13,79	14,39
50 - < 55	9,71	9,23	9,13	9,51	10,00	10,64	11,44	12,30	12,89	13,24	13,78
55 - < 60	9,58	9,15	9,06	9,41	9,85	10,43	11,16	11,95	12,49	12,80	13,30
60 - < 70	9,47	9,08	9,01	9,31	9,71	10,22	10,87	11,56	12,04	12,32	12,75
70 - < 80	9,41	9,07	9,00	9,27	9,61	10,06	10,61	11,22	11,63	11,87	12,25
80 - < 90	9,39	9,10	9,04	9,27	9,58	9,97	10,46	10,99	11,35	11,56	11,90
90- < 115	9,42	9,18	9,13	9,32	9,57	9,90	10,31	10,75	11,05	11,22	11,50
115-< 130	9,46	9,25	9,21	9,37	9,58	9,85	10,19	10,56	10,81	10,95	11,18
130-150	9,44	9,26	9,22	9,36	9,55	9,78	10,08	10,40	10,62	10,75	10,95

Die **durchschnittliche⁸ Nettomiete** pro m² über alle in Altenriet erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,26 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁸ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 14: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Baltmannsweiler**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	9,99	9,21	9,06	9,67	10,47	11,50	12,79	14,19	15,15	15,70	16,58
30 - < 40	9,05	8,44	8,32	8,80	9,43	10,23	11,25	12,34	13,09	13,52	14,21
40 - < 45	8,53	8,03	7,93	8,33	8,84	9,50	10,33	11,23	11,85	12,20	12,77
45 - < 50	8,31	7,87	7,78	8,13	8,59	9,18	9,92	10,73	11,28	11,60	12,10
50 - < 55	8,16	7,76	7,68	8,00	8,41	8,95	9,62	10,34	10,84	11,13	11,59
55 - < 60	8,06	7,69	7,62	7,91	8,29	8,77	9,39	10,05	10,50	10,77	11,18
60 - < 70	7,96	7,64	7,57	7,83	8,16	8,60	9,14	9,72	10,12	10,36	10,72
70 - < 80	7,91	7,63	7,57	7,79	8,08	8,46	8,92	9,43	9,78	9,98	10,30
80 - < 90	7,90	7,65	7,60	7,80	8,05	8,38	8,79	9,24	9,55	9,72	10,00
90 - < 115	7,92	7,72	7,68	7,84	8,05	8,32	8,67	9,03	9,29	9,44	9,67
115 - < 130	7,95	7,78	7,75	7,88	8,06	8,28	8,57	8,88	9,09	9,21	9,40
130-150	7,93	7,78	7,75	7,87	8,03	8,23	8,48	8,74	8,93	9,04	9,21

Die **durchschnittliche⁹ Nettomiete** pro m² über alle in Baltmannsweiler erfassten, mietspiegel-relevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,57 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 15: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Bempflingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,58	9,76	9,59	10,24	11,09	12,18	13,55	15,02	16,04	16,63	17,56
30 - < 40	9,58	8,94	8,81	9,32	9,98	10,83	11,91	13,06	13,86	14,32	15,05
40 - < 45	9,03	8,50	8,40	8,82	9,36	10,06	10,94	11,89	12,54	12,92	13,52
45 - < 50	8,80	8,33	8,24	8,61	9,09	9,72	10,51	11,36	11,94	12,28	12,81
50 - < 55	8,64	8,22	8,13	8,47	8,91	9,47	10,19	10,95	11,48	11,78	12,27
55 - < 60	8,53	8,14	8,07	8,38	8,77	9,29	9,94	10,64	11,12	11,40	11,84
60 - < 70	8,43	8,09	8,02	8,29	8,65	9,10	9,68	10,29	10,72	10,97	11,36
70 - < 80	8,37	8,08	8,02	8,25	8,56	8,95	9,45	9,99	10,35	10,57	10,90
80 - < 90	8,36	8,10	8,05	8,26	8,53	8,87	9,31	9,78	10,11	10,30	10,59
90- < 115	8,39	8,17	8,13	8,30	8,52	8,81	9,18	9,57	9,84	9,99	10,24
115 -< 130	8,42	8,24	8,20	8,35	8,53	8,77	9,07	9,40	9,62	9,75	9,96
130-150	8,40	8,24	8,21	8,34	8,50	8,71	8,97	9,26	9,46	9,57	9,75

Die **durchschnittliche¹⁰ Nettomiete** pro m² über alle in Bempflingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,15 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁰ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 16: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Beuren**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,79	9,95	9,79	10,45	11,31	12,42	13,82	15,33	16,36	16,97	17,92
30 - < 40	9,78	9,12	8,99	9,51	10,18	11,05	12,15	13,33	14,14	14,61	15,35
40 - < 45	9,22	8,68	8,57	9,00	9,55	10,26	11,16	12,13	12,80	13,18	13,80
45 - < 50	8,98	8,50	8,40	8,79	9,28	9,92	10,72	11,59	12,18	12,53	13,07
50 - < 55	8,82	8,38	8,30	8,64	9,09	9,66	10,39	11,17	11,71	12,02	12,52
55 - < 60	8,71	8,31	8,23	8,55	8,95	9,48	10,14	10,86	11,35	11,63	12,08
60 - < 70	8,60	8,25	8,18	8,46	8,82	9,29	9,87	10,50	10,94	11,19	11,59
70 - < 80	8,54	8,24	8,18	8,42	8,73	9,13	9,64	10,19	10,56	10,78	11,13
80 - < 90	8,53	8,27	8,21	8,42	8,70	9,05	9,50	9,98	10,31	10,51	10,81
90- < 115	8,56	8,34	8,29	8,47	8,70	8,99	9,36	9,76	10,04	10,19	10,45
115 -< 130	8,59	8,41	8,37	8,51	8,70	8,95	9,26	9,59	9,82	9,95	10,16
130-150	8,57	8,41	8,38	8,51	8,67	8,89	9,16	9,45	9,65	9,76	9,95

Die **durchschnittliche¹¹ Nettomiete** pro m² über alle in Beuren erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,39 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 17: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Bissingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,47	9,66	9,49	10,14	10,97	12,05	13,41	14,87	15,87	16,46	17,38
30 - < 40	9,48	8,85	8,72	9,23	9,88	10,72	11,79	12,93	13,71	14,17	14,89
40 - < 45	8,94	8,42	8,31	8,73	9,26	9,96	10,83	11,77	12,41	12,79	13,38
45 - < 50	8,71	8,24	8,15	8,52	9,00	9,62	10,40	11,24	11,82	12,15	12,68
50 - < 55	8,55	8,13	8,05	8,38	8,81	9,38	10,08	10,84	11,36	11,66	12,14
55 - < 60	8,45	8,06	7,98	8,29	8,68	9,19	9,84	10,53	11,01	11,28	11,72
60 - < 70	8,35	8,01	7,94	8,21	8,56	9,01	9,58	10,19	10,61	10,85	11,24
70 - < 80	8,29	7,99	7,93	8,17	8,47	8,86	9,35	9,88	10,25	10,46	10,79
80 - < 90	8,28	8,02	7,97	8,17	8,44	8,78	9,22	9,68	10,00	10,19	10,49
90- < 115	8,30	8,09	8,05	8,22	8,44	8,72	9,08	9,47	9,73	9,89	10,13
115 -< 130	8,33	8,15	8,12	8,26	8,44	8,68	8,98	9,30	9,52	9,65	9,86
130-150	8,32	8,16	8,13	8,25	8,41	8,62	8,88	9,16	9,36	9,47	9,65

Die **durchschnittliche¹² Nettomiete** pro m² über alle in Bissingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,97 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹² wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 18: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Deizisau**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,21	10,34	10,17	10,86	11,75	12,91	14,36	15,93	17,00	17,63	18,61
30 - < 40	10,16	9,48	9,34	9,88	10,58	11,48	12,62	13,85	14,69	15,18	15,95
40 - < 45	9,57	9,01	8,90	9,35	9,92	10,66	11,60	12,60	13,30	13,70	14,33
45 - < 50	9,33	8,83	8,73	9,13	9,64	10,30	11,14	12,04	12,66	13,02	13,58
50 - < 55	9,16	8,71	8,62	8,98	9,44	10,04	10,80	11,61	12,17	12,49	13,00
55 - < 60	9,05	8,63	8,55	8,88	9,30	9,85	10,54	11,28	11,79	12,08	12,55
60 - < 70	8,94	8,57	8,50	8,79	9,16	9,65	10,26	10,91	11,36	11,62	12,04
70 - < 80	8,88	8,56	8,50	8,75	9,07	9,49	10,02	10,59	10,97	11,20	11,56
80 - < 90	8,87	8,59	8,53	8,75	9,04	9,41	9,87	10,37	10,72	10,91	11,23
90- < 115	8,89	8,66	8,62	8,80	9,04	9,34	9,73	10,14	10,43	10,59	10,85
115 -< 130	8,92	8,73	8,69	8,85	9,04	9,30	9,62	9,96	10,20	10,34	10,56
130-150	8,91	8,74	8,70	8,84	9,01	9,23	9,51	9,81	10,02	10,14	10,33

Die **durchschnittliche**¹³ **Nettomiete** pro m² über alle in Deizisau erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,72 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹³ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 19: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Denkendorf**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,34	10,46	10,29	10,99	11,89	13,06	14,53	16,11	17,20	17,83	18,83
30 - < 40	10,28	9,59	9,45	10,00	10,70	11,62	12,77	14,01	14,86	15,36	16,14
40 - < 45	9,69	9,12	9,01	9,46	10,04	10,79	11,73	12,75	13,45	13,86	14,50
45 - < 50	9,44	8,93	8,83	9,23	9,75	10,42	11,27	12,18	12,80	13,17	13,74
50 - < 55	9,27	8,81	8,72	9,08	9,55	10,16	10,92	11,74	12,31	12,64	13,16
55 - < 60	9,15	8,73	8,65	8,98	9,41	9,96	10,66	11,41	11,93	12,22	12,70
60 - < 70	9,04	8,67	8,60	8,89	9,27	9,76	10,38	11,04	11,49	11,76	12,18
70 - < 80	8,98	8,66	8,60	8,85	9,18	9,60	10,13	10,71	11,10	11,33	11,69
80 - < 90	8,97	8,69	8,63	8,85	9,14	9,52	9,99	10,49	10,84	11,04	11,36
90- < 115	9,00	8,76	8,72	8,90	9,14	9,45	9,84	10,26	10,55	10,72	10,98
115 -< 130	9,03	8,83	8,80	8,95	9,15	9,41	9,73	10,08	10,32	10,46	10,68
130-150	9,01	8,84	8,81	8,94	9,11	9,34	9,62	9,93	10,14	10,26	10,45

Die **durchschnittliche¹⁴ Nettomiete** pro m² über alle in Denkendorf erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,92 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁴ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 20: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Dettingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,85	10,01	9,84	10,51	11,37	12,49	13,89	15,41	16,45	17,05	18,01
30 - < 40	9,83	9,17	9,04	9,56	10,24	11,11	12,21	13,40	14,21	14,68	15,43
40 - < 45	9,26	8,72	8,61	9,04	9,60	10,32	11,22	12,19	12,86	13,25	13,87
45 - < 50	9,03	8,54	8,45	8,83	9,33	9,97	10,78	11,65	12,25	12,59	13,14
50 - < 55	8,86	8,43	8,34	8,69	9,13	9,71	10,45	11,23	11,77	12,09	12,58
55 - < 60	8,75	8,35	8,27	8,59	9,00	9,53	10,19	10,91	11,40	11,69	12,14
60 - < 70	8,65	8,30	8,23	8,50	8,87	9,33	9,92	10,56	10,99	11,25	11,65
70 - < 80	8,59	8,28	8,22	8,46	8,78	9,18	9,69	10,24	10,62	10,84	11,18
80 - < 90	8,58	8,31	8,25	8,47	8,74	9,10	9,55	10,03	10,37	10,56	10,87
90- < 115	8,60	8,38	8,34	8,51	8,74	9,04	9,41	9,81	10,09	10,25	10,50
115 -< 130	8,63	8,45	8,41	8,56	8,75	9,00	9,31	9,64	9,87	10,00	10,21
130-150	8,62	8,45	8,42	8,55	8,72	8,93	9,20	9,50	9,70	9,81	10,00

Die **durchschnittliche¹⁵ Nettomiete** pro m² über alle in Dettingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,47 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁵ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 21: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Erkenbrechtsweiler**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	8,73	8,05	7,92	8,46	9,15	10,05	11,18	12,40	13,24	13,73	14,49
30 - < 40	7,91	7,38	7,27	7,69	8,24	8,94	9,83	10,78	11,44	11,82	12,42
40 - < 45	7,46	7,02	6,93	7,28	7,73	8,30	9,03	9,82	10,35	10,67	11,16
45 - < 50	7,27	6,88	6,80	7,11	7,51	8,02	8,67	9,37	9,86	10,14	10,58
50 - < 55	7,13	6,78	6,71	6,99	7,35	7,82	8,41	9,04	9,47	9,73	10,13
55 - < 60	7,04	6,72	6,66	6,91	7,24	7,67	8,21	8,78	9,18	9,41	9,77
60 - < 70	6,96	6,68	6,62	6,85	7,14	7,51	7,99	8,50	8,85	9,05	9,37
70 - < 80	6,91	6,67	6,62	6,81	7,06	7,39	7,80	8,24	8,55	8,72	9,00
80 - < 90	6,90	6,69	6,64	6,82	7,04	7,32	7,69	8,08	8,34	8,50	8,75
90- < 115	6,93	6,75	6,71	6,85	7,04	7,27	7,57	7,90	8,12	8,25	8,45
115 -< 130	6,95	6,80	6,77	6,89	7,04	7,24	7,49	7,76	7,94	8,05	8,22
130-150	6,94	6,80	6,78	6,88	7,02	7,19	7,41	7,64	7,80	7,90	8,05

Die **durchschnittliche¹⁶ Nettomiete** pro m² über alle in Erkenbrechtsweiler erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **7,52 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁶ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 22: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Frickenhausen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,01	10,15	9,98	10,66	11,54	12,67	14,10	15,64	16,69	17,30	18,27
30 - < 40	9,97	9,30	9,17	9,70	10,39	11,27	12,39	13,59	14,42	14,90	15,66
40 - < 45	9,40	8,85	8,74	9,18	9,74	10,47	11,39	12,37	13,05	13,45	14,07
45 - < 50	9,16	8,67	8,57	8,96	9,46	10,12	10,94	11,82	12,43	12,78	13,33
50 - < 55	8,99	8,55	8,46	8,81	9,27	9,86	10,60	11,40	11,95	12,26	12,77
55 - < 60	8,88	8,48	8,39	8,72	9,13	9,67	10,34	11,07	11,57	11,86	12,32
60 - < 70	8,78	8,42	8,35	8,63	9,00	9,47	10,07	10,71	11,15	11,41	11,82
70 - < 80	8,71	8,40	8,34	8,59	8,91	9,32	9,83	10,39	10,77	11,00	11,35
80 - < 90	8,70	8,43	8,38	8,59	8,87	9,23	9,69	10,18	10,52	10,72	11,02
90- < 115	8,73	8,50	8,46	8,64	8,87	9,17	9,55	9,96	10,24	10,40	10,65
115 -< 130	8,76	8,57	8,54	8,68	8,88	9,13	9,44	9,78	10,01	10,15	10,36
130-150	8,74	8,58	8,55	8,68	8,84	9,06	9,34	9,64	9,84	9,96	10,14

Die **durchschnittliche¹⁷ Nettomiete** pro m² über alle in Frickenhausen, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,43 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁷ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 23: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Großbettlingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,90	10,06	9,89	10,56	11,43	12,55	13,96	15,49	16,53	17,14	18,10
30 - < 40	9,88	9,21	9,08	9,61	10,29	11,17	12,27	13,46	14,28	14,76	15,51
40 - < 45	9,31	8,77	8,66	9,09	9,65	10,37	11,28	12,26	12,93	13,32	13,94
45 - < 50	9,07	8,59	8,49	8,87	9,37	10,02	10,83	11,71	12,31	12,66	13,21
50 - < 55	8,91	8,47	8,38	8,73	9,18	9,76	10,50	11,29	11,83	12,15	12,64
55 - < 60	8,80	8,39	8,31	8,63	9,04	9,58	10,25	10,97	11,46	11,75	12,20
60 - < 70	8,69	8,34	8,27	8,55	8,91	9,38	9,97	10,61	11,05	11,30	11,70
70 - < 80	8,63	8,32	8,26	8,51	8,82	9,23	9,74	10,29	10,67	10,89	11,24
80 - < 90	8,62	8,35	8,30	8,51	8,79	9,15	9,60	10,08	10,42	10,61	10,92
90- < 115	8,65	8,42	8,38	8,56	8,79	9,08	9,46	9,86	10,14	10,30	10,55
115 -< 130	8,68	8,49	8,45	8,60	8,79	9,04	9,35	9,69	9,92	10,05	10,26
130-150	8,66	8,50	8,46	8,59	8,76	8,98	9,25	9,54	9,75	9,86	10,05

Die **durchschnittliche**¹⁸ **Nettomiete** pro m² über alle in Großbettlingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,54 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁸ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 24: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Hochdorf**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,46	10,57	10,40	11,10	12,01	13,20	14,68	16,28	17,38	18,02	19,03
30 - < 40	10,39	9,69	9,55	10,10	10,82	11,74	12,91	14,16	15,02	15,52	16,31
40 - < 45	9,79	9,22	9,10	9,56	10,14	10,90	11,86	12,89	13,59	14,00	14,65
45 - < 50	9,54	9,03	8,93	9,33	9,86	10,53	11,39	12,31	12,94	13,31	13,89
50 - < 55	9,37	8,90	8,81	9,18	9,65	10,27	11,04	11,87	12,44	12,77	13,30
55 - < 60	9,25	8,83	8,74	9,08	9,51	10,07	10,77	11,53	12,05	12,35	12,83
60 - < 70	9,14	8,77	8,69	8,99	9,37	9,86	10,49	11,16	11,62	11,88	12,31
70 - < 80	9,08	8,75	8,69	8,94	9,28	9,70	10,24	10,82	11,22	11,45	11,82
80 - < 90	9,06	8,78	8,72	8,95	9,24	9,62	10,09	10,60	10,96	11,16	11,48
90- < 115	9,09	8,86	8,81	9,00	9,24	9,55	9,95	10,37	10,66	10,83	11,10
115 -< 130	9,12	8,93	8,89	9,04	9,25	9,51	9,83	10,19	10,43	10,57	10,79
130-150	9,11	8,93	8,90	9,04	9,21	9,44	9,73	10,03	10,25	10,37	10,56

Die **durchschnittliche**¹⁹ **Nettomiete** pro m² über alle in Hochdorf erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,92 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

¹⁹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 25: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Holzmaden**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,42	9,61	9,45	10,09	10,92	12,00	13,35	14,80	15,80	16,38	17,30
30 - < 40	9,44	8,81	8,68	9,18	9,83	10,67	11,73	12,87	13,65	14,11	14,83
40 - < 45	8,90	8,38	8,28	8,69	9,22	9,91	10,78	11,72	12,36	12,73	13,32
45 - < 50	8,67	8,21	8,12	8,48	8,96	9,58	10,35	11,19	11,76	12,10	12,62
50 - < 55	8,52	8,10	8,01	8,34	8,78	9,33	10,04	10,79	11,31	11,61	12,09
55 - < 60	8,41	8,02	7,95	8,25	8,64	9,15	9,79	10,48	10,96	11,23	11,67
60 - < 70	8,31	7,97	7,90	8,17	8,52	8,97	9,53	10,14	10,56	10,80	11,19
70 - < 80	8,25	7,96	7,90	8,13	8,43	8,82	9,31	9,84	10,20	10,41	10,74
80 - < 90	8,24	7,98	7,93	8,13	8,40	8,74	9,18	9,64	9,96	10,14	10,44
90- < 115	8,27	8,05	8,01	8,18	8,40	8,68	9,04	9,43	9,69	9,84	10,09
115 -< 130	8,29	8,12	8,08	8,22	8,41	8,64	8,94	9,26	9,48	9,61	9,81
130-150	8,28	8,12	8,09	8,21	8,37	8,58	8,84	9,12	9,32	9,43	9,60

Die **durchschnittliche²⁰ Nettomiete** pro m² über alle in Holzmaden erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,98 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁰ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 26: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Kirchheim**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25 - < 30	9,85	9,08	8,93	9,54	10,32	11,34	12,61	13,99	14,93	15,48	16,35
30 - < 40	8,92	8,32	8,20	8,68	9,29	10,09	11,09	12,16	12,90	13,33	14,01
40 - < 45	8,41	7,92	7,82	8,21	8,71	9,37	10,19	11,07	11,68	12,03	12,59
45 - < 50	8,20	7,76	7,67	8,02	8,47	9,05	9,78	10,57	11,12	11,43	11,93
50 - < 55	8,05	7,65	7,57	7,89	8,29	8,82	9,48	10,20	10,69	10,97	11,42
55 - < 60	7,94	7,58	7,51	7,80	8,17	8,65	9,25	9,91	10,35	10,61	11,02
60 - < 70	7,85	7,53	7,47	7,72	8,05	8,47	9,01	9,58	9,98	10,21	10,57
70 - < 80	7,80	7,52	7,46	7,68	7,97	8,34	8,80	9,30	9,64	9,84	10,15
80 - < 90	7,79	7,54	7,49	7,69	7,94	8,26	8,67	9,11	9,41	9,59	9,86
90 - < 115	7,81	7,61	7,57	7,73	7,94	8,21	8,54	8,91	9,16	9,30	9,53
115 - < 130	7,84	7,67	7,64	7,77	7,94	8,17	8,45	8,75	8,96	9,08	9,27
130 - 150	7,82	7,67	7,65	7,76	7,91	8,11	8,36	8,62	8,80	8,91	9,08

Die **durchschnittliche**²¹ **Nettomiete** pro m² über alle in Kirchheim erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,33 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 27: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Kohlberg**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,22	9,43	9,27	9,90	10,71	11,77	13,10	14,52	15,50	16,07	16,97
30 - < 40	9,26	8,64	8,52	9,01	9,65	10,47	11,51	12,63	13,39	13,84	14,54
40 - < 45	8,73	8,22	8,12	8,52	9,05	9,72	10,58	11,49	12,12	12,49	13,07
45 - < 50	8,51	8,05	7,96	8,32	8,79	9,40	10,16	10,98	11,54	11,87	12,38
50 - < 55	8,35	7,94	7,86	8,19	8,61	9,16	9,84	10,59	11,09	11,39	11,86
55 - < 60	8,25	7,87	7,80	8,09	8,48	8,98	9,61	10,28	10,75	11,02	11,44
60 - < 70	8,15	7,82	7,75	8,02	8,36	8,80	9,35	9,95	10,36	10,60	10,98
70 - < 80	8,09	7,81	7,75	7,98	8,27	8,65	9,13	9,65	10,01	10,21	10,54
80 - < 90	8,08	7,83	7,78	7,98	8,24	8,58	9,00	9,46	9,77	9,95	10,24
90- < 115	8,11	7,90	7,86	8,02	8,24	8,52	8,87	9,25	9,51	9,66	9,90
115 -< 130	8,14	7,96	7,93	8,07	8,25	8,48	8,77	9,08	9,30	9,43	9,62
130-150	8,12	7,97	7,94	8,06	8,22	8,42	8,67	8,95	9,14	9,25	9,42

Die **durchschnittliche²² Nettomiete** pro m² über alle in Kohlberg erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,82 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²² wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 28: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Köngen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,70	9,87	9,70	10,36	11,21	12,31	13,70	15,19	16,22	16,82	17,76
30 - < 40	9,69	9,04	8,91	9,43	10,09	10,96	12,04	13,21	14,01	14,48	15,22
40 - < 45	9,13	8,60	8,49	8,92	9,46	10,17	11,07	12,03	12,69	13,07	13,67
45 - < 50	8,90	8,42	8,33	8,71	9,20	9,83	10,63	11,49	12,07	12,42	12,96
50 - < 55	8,74	8,31	8,22	8,57	9,01	9,58	10,30	11,08	11,61	11,92	12,41
55 - < 60	8,63	8,24	8,16	8,47	8,87	9,40	10,05	10,76	11,25	11,53	11,97
60 - < 70	8,53	8,18	8,11	8,39	8,74	9,20	9,79	10,41	10,84	11,09	11,48
70 - < 80	8,47	8,17	8,11	8,35	8,65	9,05	9,56	10,10	10,47	10,69	11,03
80 - < 90	8,46	8,19	8,14	8,35	8,62	8,97	9,42	9,89	10,22	10,41	10,71
90- < 115	8,49	8,27	8,22	8,40	8,62	8,91	9,28	9,68	9,95	10,10	10,35
115 -< 130	8,51	8,33	8,29	8,44	8,63	8,87	9,18	9,51	9,73	9,86	10,07
130-150	8,50	8,34	8,30	8,43	8,60	8,81	9,08	9,36	9,56	9,68	9,86

Die **durchschnittliche²³ Nettomiete** pro m² über alle in Köngen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,30 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²³ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 29: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Lenningen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	9,22	8,50	8,36	8,93	9,66	10,61	11,81	13,10	13,98	14,50	15,31
30 - < 40	8,35	7,79	7,68	8,13	8,70	9,44	10,38	11,39	12,08	12,48	13,12
40 - < 45	7,87	7,41	7,32	7,69	8,16	8,77	9,54	10,37	10,93	11,26	11,79
45 - < 50	7,67	7,26	7,18	7,51	7,93	8,47	9,16	9,90	10,41	10,70	11,17
50 - < 55	7,53	7,16	7,09	7,38	7,76	8,26	8,88	9,55	10,01	10,27	10,69
55 - < 60	7,44	7,10	7,03	7,30	7,65	8,10	8,67	9,28	9,69	9,94	10,32
60 - < 70	7,35	7,05	6,99	7,23	7,54	7,93	8,44	8,97	9,34	9,56	9,90
70 - < 80	7,30	7,04	6,99	7,19	7,46	7,80	8,24	8,70	9,03	9,21	9,51
80 - < 90	7,29	7,06	7,02	7,20	7,43	7,74	8,12	8,53	8,81	8,98	9,24
90- < 115	7,31	7,12	7,09	7,24	7,43	7,68	8,00	8,34	8,57	8,71	8,93
115 -< 130	7,34	7,18	7,15	7,28	7,44	7,65	7,91	8,19	8,39	8,50	8,68
130-150	7,32	7,19	7,16	7,27	7,41	7,59	7,82	8,07	8,24	8,34	8,50

Die **durchschnittliche²⁴ Nettomiete** pro m² über alle in Lenningen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,06 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁴ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 30: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Lichtenwald**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,07	9,29	9,13	9,75	10,55	11,59	12,90	14,30	15,27	15,83	16,72
30 - < 40	9,12	8,51	8,39	8,87	9,50	10,31	11,34	12,44	13,19	13,63	14,33
40 - < 45	8,60	8,10	8,00	8,39	8,91	9,58	10,42	11,32	11,94	12,30	12,87
45 - < 50	8,38	7,93	7,84	8,20	8,66	9,25	10,00	10,81	11,37	11,69	12,20
50 - < 55	8,23	7,82	7,74	8,06	8,48	9,02	9,70	10,43	10,93	11,22	11,68
55 - < 60	8,12	7,75	7,68	7,97	8,35	8,84	9,46	10,13	10,59	10,85	11,27
60 - < 70	8,03	7,70	7,64	7,90	8,23	8,67	9,21	9,80	10,20	10,44	10,81
70 - < 80	7,97	7,69	7,63	7,86	8,15	8,52	9,00	9,51	9,86	10,06	10,38
80 - < 90	7,96	7,71	7,66	7,86	8,12	8,45	8,87	9,31	9,62	9,80	10,09
90- < 115	7,99	7,78	7,74	7,90	8,12	8,39	8,74	9,11	9,36	9,51	9,75
115 -< 130	8,02	7,84	7,81	7,95	8,12	8,35	8,64	8,95	9,16	9,28	9,48
130-150	8,00	7,85	7,82	7,94	8,09	8,29	8,54	8,82	9,00	9,11	9,28

Die **durchschnittliche²⁵ Nettomiete** pro m² über alle in Lichtenwald erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,66 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁵ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 31: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neckartailfingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,26	10,39	10,21	10,91	11,80	12,96	14,42	16,00	17,08	17,70	18,70
30 - < 40	10,20	9,52	9,38	9,92	10,63	11,53	12,68	13,91	14,75	15,24	16,02
40 - < 45	9,62	9,05	8,94	9,39	9,96	10,71	11,65	12,66	13,35	13,76	14,39
45 - < 50	9,37	8,87	8,77	9,17	9,68	10,35	11,19	12,09	12,71	13,07	13,64
50 - < 55	9,20	8,75	8,66	9,02	9,48	10,09	10,84	11,66	12,22	12,55	13,06
55 - < 60	9,09	8,67	8,59	8,92	9,34	9,89	10,58	11,33	11,84	12,14	12,61
60 - < 70	8,98	8,61	8,54	8,83	9,20	9,69	10,30	10,96	11,41	11,67	12,09
70 - < 80	8,92	8,60	8,54	8,79	9,11	9,53	10,06	10,63	11,02	11,25	11,61
80 - < 90	8,90	8,62	8,57	8,79	9,08	9,45	9,91	10,42	10,76	10,96	11,28
90- < 115	8,93	8,70	8,65	8,84	9,08	9,38	9,77	10,19	10,47	10,64	10,90
115 - < 130	8,96	8,77	8,73	8,88	9,08	9,34	9,66	10,01	10,24	10,38	10,60
130-150	8,94	8,78	8,74	8,88	9,05	9,27	9,55	9,86	10,07	10,19	10,38

Die **durchschnittliche²⁶ Nettomiete** pro m² über alle in Neckartailfingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,90 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁶ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 32: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neckartenzlingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 -	1946 -	1964 -	1975 -	1985 -	1995 -	2005 -	2013 -	2016 -	2019 -
	1945	1963	1974	1984	1994	2004	2012	2015	2018	2024	
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	9,68	8,93	8,78	9,37	10,14	11,14	12,40	13,75	14,67	15,21	16,07
30 - < 40	8,77	8,18	8,06	8,53	9,13	9,91	10,89	11,95	12,68	13,10	13,77
40 - < 45	8,26	7,78	7,68	8,07	8,56	9,20	10,01	10,88	11,48	11,82	12,37
45 - < 50	8,05	7,62	7,54	7,88	8,32	8,89	9,61	10,39	10,92	11,23	11,72
50 - < 55	7,91	7,52	7,44	7,75	8,15	8,67	9,32	10,02	10,50	10,78	11,22
55 - < 60	7,81	7,45	7,38	7,66	8,03	8,50	9,09	9,73	10,17	10,43	10,83
60 - < 70	7,72	7,40	7,34	7,59	7,91	8,33	8,85	9,42	9,81	10,03	10,39
70 - < 80	7,66	7,39	7,33	7,55	7,83	8,19	8,65	9,14	9,47	9,67	9,98
80 - < 90	7,65	7,41	7,36	7,55	7,80	8,12	8,52	8,95	9,25	9,42	9,69
90- < 115	7,68	7,48	7,44	7,60	7,80	8,06	8,40	8,75	9,00	9,14	9,37
115 - < 130	7,70	7,54	7,50	7,64	7,81	8,02	8,30	8,60	8,80	8,92	9,11
130-150	7,69	7,54	7,51	7,63	7,78	7,97	8,21	8,47	8,65	8,75	8,92

Die **durchschnittliche**²⁷ **Nettomiete** pro m² über alle in Neckartenzlingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,50 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁷ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 33: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neidlingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	8,75	8,07	7,93	8,47	9,17	10,07	11,20	12,42	13,26	13,75	14,52
30 - < 40	7,92	7,39	7,29	7,71	8,25	8,96	9,85	10,80	11,46	11,84	12,44
40 - < 45	7,47	7,03	6,94	7,29	7,74	8,32	9,05	9,83	10,37	10,68	11,18
45 - < 50	7,28	6,89	6,81	7,12	7,52	8,04	8,69	9,39	9,87	10,15	10,59
50 - < 55	7,15	6,79	6,72	7,00	7,36	7,83	8,42	9,06	9,49	9,74	10,14
55 - < 60	7,06	6,73	6,67	6,92	7,25	7,68	8,22	8,80	9,19	9,43	9,79
60 - < 70	6,97	6,69	6,63	6,86	7,15	7,53	8,00	8,51	8,86	9,07	9,39
70 - < 80	6,92	6,68	6,63	6,82	7,08	7,40	7,81	8,26	8,56	8,74	9,02
80 - < 90	6,92	6,70	6,66	6,83	7,05	7,34	7,70	8,09	8,36	8,51	8,76
90- < 115	6,94	6,76	6,72	6,86	7,05	7,29	7,59	7,91	8,13	8,26	8,47
115 -< 130	6,96	6,81	6,78	6,90	7,05	7,25	7,50	7,77	7,96	8,06	8,23
130-150	6,95	6,82	6,79	6,89	7,03	7,20	7,42	7,66	7,82	7,91	8,06

Die **durchschnittliche²⁸ Nettomiete** pro m² über alle in Neidlingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **7,54 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁸ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 34: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neuffen**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	10,51	9,69	9,53	10,18	11,01	12,10	13,46	14,93	15,93	16,52	17,44
30 - < 40	9,52	8,88	8,75	9,26	9,92	10,76	11,83	12,98	13,77	14,22	14,95
40 - < 45	8,97	8,45	8,34	8,76	9,30	9,99	10,87	11,81	12,46	12,84	13,43
45 - < 50	8,75	8,28	8,18	8,55	9,03	9,66	10,44	11,28	11,86	12,20	12,73
50 - < 55	8,59	8,16	8,08	8,41	8,85	9,41	10,12	10,88	11,40	11,71	12,19
55 - < 60	8,48	8,09	8,01	8,32	8,72	9,23	9,88	10,57	11,05	11,32	11,76
60 - < 70	8,38	8,04	7,97	8,24	8,59	9,04	9,61	10,23	10,65	10,89	11,28
70 - < 80	8,32	8,02	7,96	8,20	8,50	8,89	9,39	9,92	10,29	10,50	10,83
80 - < 90	8,31	8,05	8,00	8,20	8,47	8,82	9,25	9,72	10,04	10,23	10,52
90- < 115	8,34	8,12	8,08	8,25	8,47	8,76	9,12	9,50	9,77	9,93	10,17
115 -< 130	8,36	8,18	8,15	8,29	8,48	8,71	9,01	9,34	9,56	9,69	9,89
130-150	8,35	8,19	8,16	8,28	8,44	8,65	8,92	9,20	9,39	9,51	9,68

Die **durchschnittliche**²⁹ **Nettomiete** pro m² über alle in Neuffen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,13 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

²⁹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 35: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Neuhausen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,72	10,81	10,62	11,35	12,28	13,48	15,00	16,64	17,76	18,42	19,45
30 - < 40	10,61	9,90	9,76	10,32	11,05	12,00	13,19	14,47	15,35	15,86	16,67
40 - < 45	10,00	9,42	9,30	9,77	10,36	11,14	12,12	13,17	13,89	14,31	14,97
45 - < 50	9,75	9,23	9,12	9,54	10,07	10,77	11,64	12,58	13,22	13,60	14,19
50 - < 55	9,57	9,10	9,01	9,38	9,86	10,49	11,28	12,13	12,71	13,05	13,59
55 - < 60	9,45	9,02	8,93	9,28	9,72	10,29	11,01	11,78	12,32	12,62	13,11
60 - < 70	9,34	8,96	8,88	9,18	9,57	10,08	10,72	11,40	11,87	12,14	12,58
70 - < 80	9,27	8,94	8,88	9,14	9,48	9,92	10,47	11,06	11,47	11,70	12,08
80 - < 90	9,26	8,97	8,91	9,14	9,44	9,83	10,31	10,84	11,20	11,40	11,73
90- < 115	9,29	9,05	9,00	9,19	9,44	9,76	10,16	10,60	10,89	11,07	11,34
115 -< 130	9,32	9,12	9,08	9,24	9,45	9,71	10,05	10,41	10,66	10,80	11,03
130-150	9,30	9,13	9,09	9,23	9,41	9,65	9,94	10,25	10,47	10,60	10,80

Die **durchschnittliche**³⁰ **Nettomiete** pro m² über alle in Neuhausen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,16 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁰ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 36: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Notzingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,21	9,42	9,26	9,89	10,70	11,75	13,08	14,50	15,48	16,05	16,95
30 - < 40	9,25	8,63	8,51	9,00	9,63	10,46	11,49	12,61	13,38	13,82	14,53
40 - < 45	8,72	8,21	8,11	8,51	9,03	9,71	10,56	11,48	12,11	12,47	13,05
45 - < 50	8,50	8,04	7,95	8,31	8,78	9,38	10,14	10,96	11,53	11,85	12,37
50 - < 55	8,34	7,93	7,85	8,18	8,60	9,14	9,83	10,57	11,08	11,38	11,84
55 - < 60	8,24	7,86	7,79	8,08	8,47	8,97	9,60	10,27	10,73	11,00	11,43
60 - < 70	8,14	7,81	7,74	8,00	8,35	8,79	9,34	9,94	10,35	10,58	10,96
70 - < 80	8,08	7,80	7,74	7,97	8,26	8,64	9,12	9,64	9,99	10,20	10,53
80 - < 90	8,07	7,82	7,77	7,97	8,23	8,57	8,99	9,44	9,76	9,94	10,23
90- < 115	8,10	7,89	7,85	8,01	8,23	8,51	8,86	9,23	9,49	9,64	9,88
115 -< 130	8,13	7,95	7,92	8,06	8,23	8,47	8,76	9,07	9,29	9,41	9,61
130-150	8,11	7,96	7,93	8,05	8,20	8,41	8,66	8,94	9,13	9,24	9,41

Die **durchschnittliche**³¹ **Nettomiete** pro m² über alle in Notzingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,80 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 37: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Nürtingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,81	9,97	9,80	10,47	11,33	12,44	13,85	15,35	16,39	16,99	17,95
30 - < 40	9,79	9,14	9,01	9,53	10,20	11,07	12,17	13,35	14,16	14,63	15,38
40 - < 45	9,23	8,69	8,58	9,01	9,56	10,28	11,18	12,15	12,82	13,21	13,82
45 - < 50	9,00	8,51	8,42	8,80	9,29	9,93	10,74	11,61	12,20	12,55	13,09
50 - < 55	8,83	8,40	8,31	8,66	9,10	9,68	10,41	11,19	11,73	12,04	12,54
55 - < 60	8,72	8,32	8,24	8,56	8,97	9,49	10,16	10,87	11,36	11,65	12,10
60 - < 70	8,62	8,27	8,20	8,47	8,83	9,30	9,89	10,52	10,95	11,21	11,60
70 - < 80	8,56	8,25	8,19	8,43	8,75	9,15	9,66	10,20	10,58	10,80	11,14
80 - < 90	8,55	8,28	8,23	8,44	8,71	9,07	9,52	10,00	10,33	10,52	10,83
90- < 115	8,57	8,35	8,31	8,48	8,71	9,01	9,38	9,78	10,05	10,21	10,46
115 -< 130	8,60	8,42	8,38	8,53	8,72	8,96	9,27	9,61	9,83	9,97	10,18
130-150	8,59	8,42	8,39	8,52	8,69	8,90	9,17	9,46	9,66	9,78	9,96

Die **durchschnittliche**³² **Nettomiete** pro m² über alle in Nürtingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,50 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³² wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 38: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Oberboihingen**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	11,05	10,19	10,02	10,70	11,58	12,71	14,15	15,69	16,75	17,36	18,34
30 - < 40	10,01	9,34	9,20	9,73	10,42	11,31	12,44	13,64	14,47	14,95	15,71
40 - < 45	9,43	8,88	8,77	9,21	9,77	10,51	11,43	12,42	13,10	13,49	14,12
45 - < 50	9,19	8,70	8,60	8,99	9,50	10,15	10,97	11,86	12,47	12,82	13,38
50 - < 55	9,03	8,58	8,49	8,84	9,30	9,89	10,64	11,44	11,99	12,31	12,81
55 - < 60	8,91	8,50	8,42	8,75	9,16	9,70	10,38	11,11	11,61	11,90	12,36
60 - < 70	8,81	8,45	8,38	8,66	9,03	9,50	10,10	10,75	11,19	11,45	11,86
70 - < 80	8,75	8,43	8,37	8,62	8,94	9,35	9,87	10,43	10,81	11,03	11,39
80 - < 90	8,73	8,46	8,41	8,62	8,90	9,27	9,72	10,22	10,56	10,75	11,06
90- < 115	8,76	8,53	8,49	8,67	8,90	9,20	9,58	9,99	10,27	10,43	10,69
115 -< 130	8,79	8,60	8,57	8,71	8,91	9,16	9,48	9,82	10,05	10,18	10,40
130-150	8,77	8,61	8,58	8,71	8,88	9,10	9,37	9,67	9,87	9,99	10,18

Die **durchschnittliche**³³ **Nettomiete** pro m² über alle in Oberboihingen erfassten, mietspiegel-relevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,58 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³³ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 39: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Ohmden**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	9,44	8,71	8,56	9,15	9,90	10,87	12,10	13,41	14,32	14,84	15,68
30 - < 40	8,56	7,98	7,87	8,32	8,91	9,67	10,63	11,66	12,37	12,78	13,43
40 - < 45	8,06	7,59	7,50	7,87	8,35	8,98	9,77	10,62	11,20	11,54	12,07
45 - < 50	7,86	7,44	7,35	7,69	8,12	8,68	9,38	10,14	10,66	10,96	11,44
50 - < 55	7,72	7,34	7,26	7,56	7,95	8,46	9,09	9,78	10,25	10,52	10,95
55 - < 60	7,62	7,27	7,20	7,48	7,83	8,29	8,87	9,50	9,93	10,18	10,57
60 - < 70	7,53	7,22	7,16	7,40	7,72	8,13	8,64	9,19	9,57	9,79	10,14
70 - < 80	7,48	7,21	7,16	7,37	7,64	7,99	8,44	8,91	9,24	9,43	9,73
80 - < 90	7,47	7,23	7,19	7,37	7,61	7,92	8,31	8,73	9,02	9,19	9,46
90- < 115	7,49	7,30	7,26	7,41	7,61	7,87	8,19	8,54	8,78	8,92	9,14
115 - < 130	7,52	7,35	7,32	7,45	7,62	7,83	8,10	8,39	8,59	8,71	8,89
130-150	7,50	7,36	7,33	7,44	7,59	7,78	8,01	8,27	8,44	8,54	8,70

Die **durchschnittliche**³⁴ **Nettomiete** pro m² über alle in Ohmden erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,30 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁴ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 40: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Owen**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	10,08	9,30	9,14	9,76	10,57	11,61	12,91	14,32	15,29	15,85	16,74
30 - < 40	9,13	8,52	8,40	8,89	9,51	10,33	11,35	12,45	13,21	13,65	14,34
40 - < 45	8,61	8,11	8,01	8,40	8,92	9,59	10,43	11,33	11,96	12,32	12,89
45 - < 50	8,39	7,94	7,85	8,21	8,67	9,26	10,02	10,82	11,38	11,70	12,21
50 - < 55	8,24	7,83	7,75	8,07	8,49	9,03	9,71	10,44	10,94	11,23	11,69
55 - < 60	8,13	7,76	7,69	7,98	8,36	8,85	9,47	10,14	10,60	10,87	11,29
60 - < 70	8,04	7,71	7,64	7,90	8,24	8,68	9,22	9,81	10,22	10,45	10,82
70 - < 80	7,98	7,70	7,64	7,87	8,16	8,53	9,01	9,52	9,87	10,07	10,39
80 - < 90	7,97	7,72	7,67	7,87	8,13	8,46	8,88	9,33	9,63	9,81	10,10
90- < 115	8,00	7,79	7,75	7,91	8,12	8,40	8,75	9,12	9,37	9,52	9,76
115 - < 130	8,02	7,85	7,82	7,95	8,13	8,36	8,65	8,96	9,17	9,30	9,49
130-150	8,01	7,86	7,83	7,95	8,10	8,30	8,55	8,83	9,01	9,12	9,29

Die **durchschnittliche³⁵ Nettomiete** pro m² über alle in Owen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **8,75 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁵ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 41: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Plochingen**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	10,53	9,71	9,55	10,20	11,03	12,12	13,48	14,95	15,96	16,55	17,48
30 - < 40	9,54	8,90	8,77	9,28	9,93	10,78	11,85	13,00	13,79	14,25	14,98
40 - < 45	8,99	8,46	8,36	8,78	9,31	10,01	10,89	11,83	12,48	12,86	13,46
45 - < 50	8,76	8,29	8,20	8,57	9,05	9,67	10,46	11,30	11,88	12,22	12,75
50 - < 55	8,60	8,18	8,09	8,43	8,86	9,43	10,14	10,90	11,42	11,73	12,21
55 - < 60	8,49	8,11	8,03	8,34	8,73	9,25	9,89	10,59	11,07	11,35	11,78
60 - < 70	8,39	8,05	7,98	8,25	8,60	9,06	9,63	10,25	10,67	10,91	11,30
70 - < 80	8,33	8,04	7,98	8,21	8,52	8,91	9,41	9,94	10,30	10,52	10,85
80 - < 90	8,32	8,06	8,01	8,22	8,49	8,83	9,27	9,74	10,06	10,25	10,54
90- < 115	8,35	8,13	8,09	8,26	8,48	8,77	9,13	9,52	9,79	9,94	10,19
115 -< 130	8,38	8,20	8,16	8,31	8,49	8,73	9,03	9,35	9,58	9,71	9,91
130-150	8,36	8,20	8,17	8,30	8,46	8,67	8,93	9,22	9,41	9,52	9,70

Die **durchschnittliche**³⁶ **Nettomiete** pro m² über alle in Plochingen erfassten, mietspiegel-relevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,51 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁶ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 42: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Reichenbach**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	11,85	10,93	10,75	11,48	12,42	13,64	15,18	16,83	17,97	18,63	19,67
30 - < 40	10,74	10,02	9,87	10,44	11,18	12,14	13,34	14,63	15,52	16,04	16,86
40 - < 45	10,12	9,53	9,41	9,88	10,48	11,27	12,26	13,32	14,05	14,48	15,15
45 - < 50	9,86	9,33	9,23	9,65	10,19	10,89	11,77	12,72	13,38	13,75	14,35
50 - < 55	9,68	9,20	9,11	9,49	9,98	10,61	11,41	12,27	12,86	13,20	13,74
55 - < 60	9,56	9,12	9,04	9,38	9,83	10,41	11,14	11,92	12,46	12,77	13,26
60 - < 70	9,45	9,06	8,98	9,29	9,68	10,20	10,84	11,53	12,01	12,28	12,72
70 - < 80	9,38	9,05	8,98	9,25	9,59	10,03	10,59	11,19	11,60	11,84	12,22
80 - < 90	9,37	9,07	9,02	9,25	9,55	9,94	10,43	10,96	11,32	11,53	11,87
90- < 115	9,40	9,16	9,11	9,30	9,55	9,87	10,28	10,72	11,02	11,19	11,47
115 - < 130	9,43	9,23	9,19	9,35	9,56	9,83	10,16	10,53	10,78	10,93	11,16
130-150	9,41	9,23	9,20	9,34	9,52	9,76	10,05	10,37	10,59	10,72	10,92

Die **durchschnittliche**³⁷ **Nettomiete** pro m² über alle in Reichenbach erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,28 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁷ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 43: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Schlaitdorf**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	11,20	10,33	10,15	10,84	11,73	12,89	14,34	15,90	16,98	17,60	18,59
30 - < 40	10,15	9,46	9,33	9,87	10,57	11,47	12,61	13,83	14,67	15,16	15,93
40 - < 45	9,56	9,00	8,89	9,33	9,91	10,65	11,58	12,59	13,28	13,68	14,31
45 - < 50	9,32	8,82	8,72	9,12	9,63	10,29	11,12	12,02	12,64	13,00	13,56
50 - < 55	9,15	8,70	8,61	8,97	9,43	10,03	10,78	11,59	12,15	12,47	12,99
55 - < 60	9,03	8,62	8,54	8,87	9,29	9,83	10,52	11,26	11,77	12,07	12,53
60 - < 70	8,93	8,56	8,49	8,78	9,15	9,63	10,24	10,90	11,35	11,61	12,02
70 - < 80	8,86	8,55	8,49	8,74	9,06	9,48	10,00	10,57	10,96	11,19	11,54
80 - < 90	8,85	8,58	8,52	8,74	9,02	9,39	9,86	10,36	10,70	10,90	11,21
90- < 115	8,88	8,65	8,61	8,79	9,02	9,33	9,71	10,13	10,41	10,58	10,84
115 - < 130	8,91	8,72	8,68	8,83	9,03	9,29	9,61	9,95	10,19	10,32	10,54
130-150	8,89	8,73	8,69	8,83	9,00	9,22	9,50	9,80	10,01	10,13	10,32

Die **durchschnittliche**³⁸ **Nettomiete** pro m² über alle in Schlaitdorf erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,64 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁸ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 44: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Unterensingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,12	10,26	10,09	10,77	11,65	12,80	14,24	15,80	16,86	17,48	18,46
30 - < 40	10,08	9,40	9,26	9,80	10,49	11,39	12,52	13,73	14,57	15,05	15,82
40 - < 45	9,50	8,94	8,83	9,27	9,84	10,58	11,50	12,50	13,19	13,59	14,22
45 - < 50	9,25	8,76	8,66	9,05	9,56	10,22	11,05	11,94	12,55	12,91	13,47
50 - < 55	9,09	8,64	8,55	8,90	9,36	9,96	10,71	11,51	12,07	12,39	12,90
55 - < 60	8,97	8,56	8,48	8,81	9,22	9,77	10,45	11,19	11,69	11,98	12,45
60 - < 70	8,87	8,50	8,43	8,72	9,09	9,57	10,17	10,82	11,27	11,53	11,94
70 - < 80	8,80	8,49	8,43	8,68	9,00	9,41	9,94	10,50	10,88	11,11	11,46
80 - < 90	8,79	8,52	8,46	8,68	8,96	9,33	9,79	10,29	10,63	10,83	11,14
90- < 115	8,82	8,59	8,55	8,73	8,96	9,27	9,65	10,06	10,34	10,50	10,76
115 -< 130	8,85	8,66	8,62	8,77	8,97	9,22	9,54	9,88	10,12	10,25	10,47
130-150	8,83	8,67	8,63	8,77	8,94	9,16	9,44	9,73	9,94	10,06	10,25

Die **durchschnittliche**³⁹ **Nettomiete** pro m² über alle in Unterensingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,63 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

³⁹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 45: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Weilheim**

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
	Euro/m ²										
25-<30	10,40	9,59	9,43	10,07	10,90	11,97	13,32	14,77	15,77	16,35	17,26
30 - < 40	9,42	8,79	8,66	9,16	9,81	10,65	11,71	12,84	13,62	14,08	14,79
40 - < 45	8,88	8,36	8,26	8,67	9,20	9,89	10,76	11,69	12,33	12,70	13,29
45 - < 50	8,65	8,19	8,10	8,47	8,94	9,56	10,33	11,17	11,74	12,07	12,60
50 - < 55	8,50	8,08	7,99	8,33	8,76	9,31	10,01	10,77	11,29	11,59	12,06
55 - < 60	8,39	8,01	7,93	8,23	8,63	9,13	9,77	10,46	10,93	11,21	11,64
60 - < 70	8,29	7,95	7,89	8,15	8,50	8,95	9,51	10,12	10,54	10,78	11,16
70 - < 80	8,23	7,94	7,88	8,11	8,41	8,80	9,29	9,82	10,18	10,39	10,72
80 - < 90	8,22	7,96	7,91	8,12	8,38	8,72	9,16	9,62	9,94	10,12	10,42
90- < 115	8,25	8,04	7,99	8,16	8,38	8,66	9,02	9,41	9,67	9,82	10,07
115 -< 130	8,28	8,10	8,06	8,20	8,39	8,62	8,92	9,24	9,46	9,59	9,79
130-150	8,26	8,10	8,07	8,20	8,36	8,56	8,82	9,10	9,30	9,41	9,58

Die **durchschnittliche**⁴⁰ **Nettomiete** pro m² über alle in Weilheim erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,10 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁴⁰ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 46: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Wendlingen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,40	10,51	10,34	11,04	11,95	13,12	14,60	16,19	17,28	17,92	18,92
30 - < 40	10,33	9,63	9,50	10,05	10,75	11,67	12,83	14,08	14,93	15,43	16,22
40 - < 45	9,73	9,16	9,05	9,50	10,08	10,84	11,79	12,81	13,52	13,92	14,57
45 - < 50	9,49	8,98	8,88	9,28	9,80	10,47	11,32	12,24	12,87	13,23	13,81
50 - < 55	9,31	8,85	8,76	9,13	9,60	10,21	10,98	11,80	12,37	12,70	13,22
55 - < 60	9,20	8,78	8,69	9,02	9,45	10,01	10,71	11,47	11,98	12,28	12,76
60 - < 70	9,09	8,72	8,64	8,94	9,32	9,81	10,43	11,09	11,55	11,82	12,24
70 - < 80	9,02	8,70	8,64	8,89	9,22	9,65	10,18	10,76	11,16	11,39	11,75
80 - < 90	9,01	8,73	8,67	8,90	9,19	9,56	10,04	10,54	10,89	11,10	11,42
90- < 115	9,04	8,81	8,76	8,95	9,19	9,50	9,89	10,31	10,60	10,77	11,03
115 -< 130	9,07	8,88	8,84	8,99	9,19	9,45	9,78	10,13	10,37	10,51	10,73
130-150	9,05	8,88	8,85	8,98	9,16	9,39	9,67	9,98	10,19	10,31	10,50

Die **durchschnittliche**⁴¹ **Nettomiete** pro m² über alle in Wendlingen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,98 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁴¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 47: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Wernau**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	10,90	10,06	9,89	10,56	11,42	12,55	13,96	15,48	16,53	17,14	18,10
30 - < 40	9,88	9,21	9,08	9,61	10,29	11,17	12,27	13,46	14,28	14,76	15,51
40 - < 45	9,31	8,76	8,66	9,09	9,65	10,37	11,28	12,26	12,93	13,32	13,94
45 - < 50	9,07	8,59	8,49	8,87	9,37	10,02	10,83	11,70	12,31	12,65	13,21
50 - < 55	8,91	8,47	8,38	8,73	9,18	9,76	10,50	11,29	11,83	12,15	12,64
55 - < 60	8,79	8,39	8,31	8,63	9,04	9,57	10,24	10,97	11,46	11,75	12,20
60 - < 70	8,69	8,34	8,27	8,55	8,91	9,38	9,97	10,61	11,05	11,30	11,70
70 - < 80	8,63	8,32	8,26	8,51	8,82	9,23	9,74	10,29	10,67	10,89	11,24
80 - < 90	8,62	8,35	8,30	8,51	8,79	9,15	9,60	10,08	10,42	10,61	10,92
90- < 115	8,65	8,42	8,38	8,56	8,79	9,08	9,46	9,86	10,14	10,30	10,55
115 -< 130	8,68	8,49	8,45	8,60	8,79	9,04	9,35	9,69	9,92	10,05	10,26
130-150	8,66	8,50	8,46	8,59	8,76	8,98	9,25	9,54	9,74	9,86	10,05

Die **durchschnittliche**⁴² **Nettomiete** pro m² über alle in Wernau erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,45 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁴² wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Tabelle 48: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Wolfschlugen**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2024
Wohn- fläche	Euro/m ²										
25-<30	11,15	10,29	10,11	10,80	11,69	12,84	14,28	15,84	16,91	17,53	18,51
30 - < 40	10,10	9,43	9,29	9,83	10,52	11,42	12,56	13,77	14,61	15,10	15,87
40 - < 45	9,52	8,97	8,86	9,30	9,87	10,61	11,54	12,54	13,22	13,62	14,26
45 - < 50	9,28	8,78	8,68	9,08	9,59	10,25	11,08	11,97	12,59	12,95	13,51
50 - < 55	9,11	8,66	8,57	8,93	9,39	9,99	10,74	11,55	12,10	12,43	12,94
55 - < 60	9,00	8,59	8,51	8,83	9,25	9,80	10,48	11,22	11,72	12,02	12,48
60 - < 70	8,89	8,53	8,46	8,74	9,12	9,60	10,20	10,85	11,30	11,56	11,97
70 - < 80	8,83	8,52	8,45	8,70	9,02	9,44	9,96	10,53	10,92	11,14	11,50
80 - < 90	8,82	8,54	8,49	8,71	8,99	9,36	9,82	10,32	10,66	10,86	11,17
90- < 115	8,85	8,62	8,57	8,75	8,99	9,29	9,68	10,09	10,37	10,53	10,79
115 -< 130	8,88	8,69	8,65	8,80	8,99	9,25	9,57	9,91	10,15	10,28	10,50
130-150	8,86	8,69	8,66	8,79	8,96	9,18	9,46	9,76	9,97	10,09	10,28

Die **durchschnittliche**⁴³ **Nettomiete** pro m² über alle in Wolfschlugen erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,68 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegeldokument durchgeführt werden.

⁴³ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

8.4.3 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Das Baualter stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten: Erstens sind im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baujahres auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton. Letzteres bedeutet beispielsweise, dass eine Wohnung, die im Jahre 1940 gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus dem Jahre 1900, auch wenn beide sich hinsichtlich der anderen berücksichtigten Merkmale nicht unterscheiden, im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweist (vgl. Abbildung 5).

Das erste Problem wurde in folgender Weise gelöst: Falls das genaue Baujahr vorlag, wurde dieses verwendet. War nur eine Baualtersklasse angegeben, fand die Klassenmitte Verwendung. Damit war jeder Wohnung ein konkretes Baujahr, kurz **bj**, zugeordnet.

Tabelle 49: Baujahresklassen original lt. Fragebogen

Nr.	Baujahresklassen	Häufigkeiten	rel. Häufigkeit
1	bis 1918	136	4,1%
2	1919 - 1945	110	3,3%
3	1946 - 1963	479	14,5%
4	1964 - 1974	687	20,8%
5	1975 - 1984	437	13,2%
6	1985 - 1994	522	15,8%
7	1995 - 2004	376	11,4%
8	2005 - 2012	142	4,3%
9	2013 - 2015	79	2,4%
10	2016 - 2018	98	3,0%
11	2019 - 2024	239	7,2%
	Summe	3.305	100,0%

Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, kann ein Baujahrindikator $h(\text{Baujahr})$ gebildet werden, der den nichtmonotonen Verlauf des Baujahreseinflusses auf den Mietpreis modelliert. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baualtersklassen gebildet. Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis nach dem zweiten Weltkrieg nimmt die „*Bauqualität*“ einer

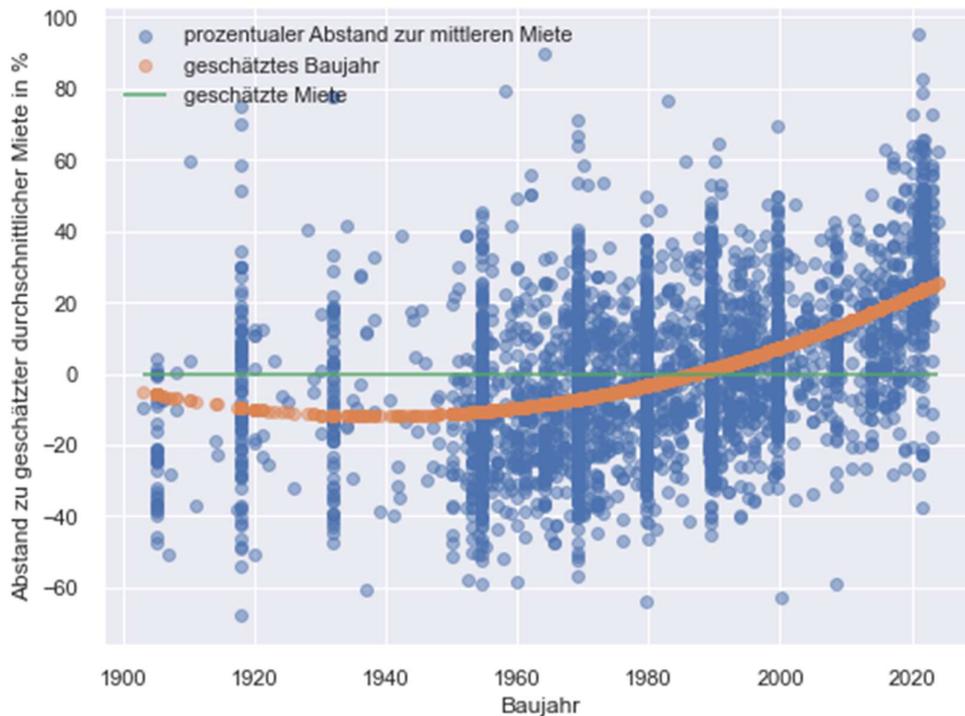
Wohnung, die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, und damit der Mietpreis ab und danach kontinuierlich wieder zu.

Mit Hilfe einer Regressionskurve kann der funktionale Verlauf dieser Zu- und Abschläge aufgrund des Baualters beschrieben werden. Diese Funktion wird ebenfalls durch ein quadratisches Polynom beschrieben und ist gegeben durch:

$$h(\text{Baujahr}) = (194,2971014 - 0,199858979 \cdot \text{Baujahr} + 0,0000516197 \cdot \text{Baujahr}^2)$$

Durch diesen funktionalen Verlauf kann jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr ein Wert des Baujahresindikators $h(\text{Baujahr})$ zugeordnet werden. Während Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1900 und 1990 unterhalb der durchschnittlichen Miete liegen, liegen jüngere Wohnungen preislich über dem Schnitt. Damit kann jeder Baualtersklasse auch ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden.

Abbildung 6: Verlauf des Baujahresindikators



8.5 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls innerhalb der zweiten Phase des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen anderer Städte und auf die Erfahrung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mitglieder zurückgegriffen werden. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (zum Beispiel Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Wohnwertmerkmale Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Phase ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

8.5.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2

Nachfolgend wird das Ergebnis der Schätzung der zweiten Phase der Regression geliefert. Anschließend werden die Koeffizienten benannt und erläutert.

Tabelle 50: Variablen im Regressionsmodell (Phase 2)

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
1	bad_score4	Score: Sanitärausstattung	0	1	[(0, 2267), (1, 1038)]	3305	-
2	oelholzkohle	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1043), (1, 2262)]	3305	-
3	effizienz3	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3221), (1, 84)]	3305	-
4	eqpSumW	Score: positive Ausstattung	0	4	-	3305	1,08
5	eqnSumW	Score: negative Ausstattung	0	2	-	3305	0,09
6	appartement	Wohnungstyp: Appartement	0	1	[(0, 3187), (1, 118)]	3305	-
7	balkterrgartmv	dummy Balkon, Terrasse, Garten	0	1	[(0, 439), (1, 2866)]	3305	-
8	einzelh	dezentrale Einzelheizung	0	1	[(0, 3136), (1, 169)]	3305	-
9	fahrrad	Abstellmöglichkeit für Fahrrad	0	1	[(0, 1999), (1, 1306)]	3305	-
10	bodgut	Interaktion guter Bodenbelag	0	1	[(0, 2943), (1, 362)]	3305	-
11	bodschl	Interaktion schlechter Bodenbelag	0	1	[(0, 2941), (1, 364)]	3305	-
12	kebk	keine Einbauküche	0	1	[(0, 1828), (1, 1477)]	3305	-
13	vollmod90whg	Vollmodernisierung	0	1	[(0, 3190), (1, 115)]	3305	-
14	mod_score90	Score: Modernisierungsumfang	0	1	[(0, 1094), (1, 2211)]	3305	-
15	kmod60	keine Modernisierung [1900,1960]	0	1	[(0, 3101), (1, 204)]	3305	-
16	kmod8060	keine Modernisierung (1960,1980)	0	1	[(0, 3062), (1, 243)]	3305	-
17	lagepos	Score: positive Lage	0	9	-	3305	2,82
18	lageneg	Score: negative Lage	0	7	-	3305	1,9
19	fbh	Fußbodenheizung	0	1	[(0, 2654), (1, 651)]	3305	-

Tabelle 50: Koeffizienten und Kennzahlen des Regressionsmodells (Phase 2).

Results: Weighted least squares						
=====						
Model:	WLS		Adj. R-squared:	0.137		
Dependent Variable:	nmf2		AIC:	-1598.5134		
Date:	2025-03-09 20:43		BIC:	-1476.4496		
No. Observations:	3305		Log-Likelihood:	819.26		
Df Model:	19		F-statistic:	28.49		
Df Residuals:	3285		Prob (F-statistic):	1.81e-94		
R-squared:	0.141		Scale:	0.034377		

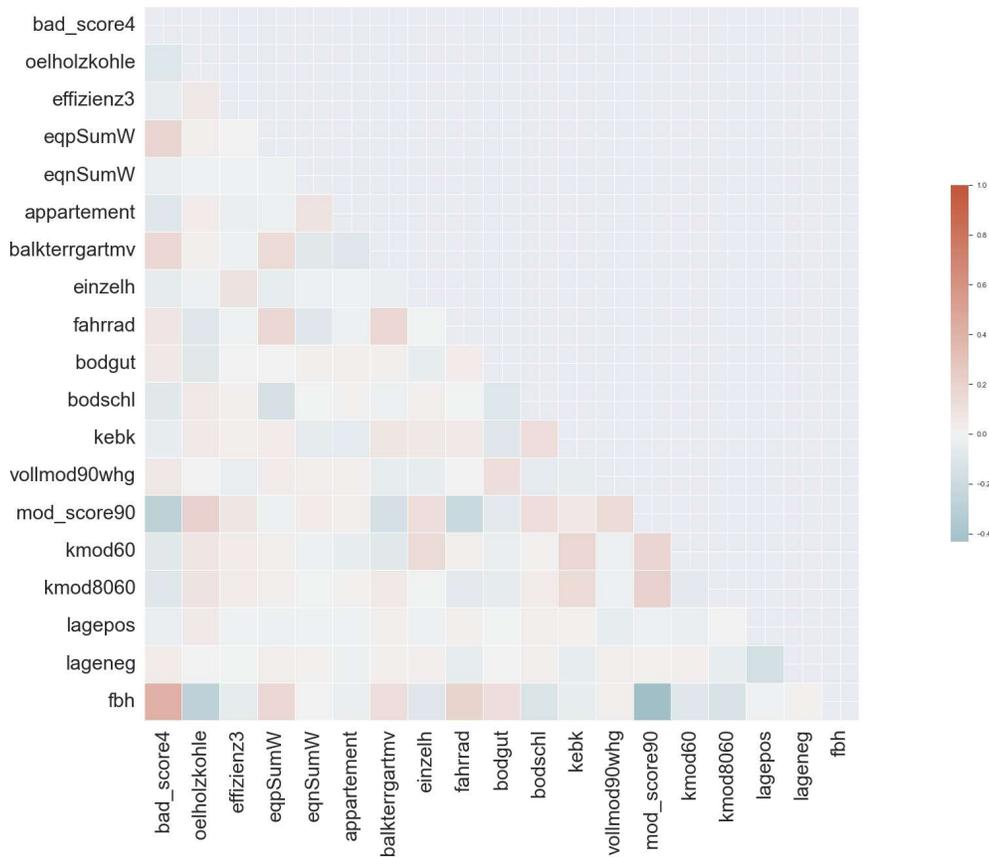
	Coef.	Std.Err.	t	P> t	[0.025	0.975]

const	0.9696	0.0159	61.0262	0.0000	0.9384	1.0007
bad_score4	0.0206	0.0079	2.5972	0.0094	0.0050	0.0361
oelholzkohle	-0.0190	0.0075	-2.5367	0.0112	-0.0338	-0.0043
effizienz3	-0.0435	0.0214	-2.0307	0.0424	-0.0854	-0.0015
eqpSumW	0.0165	0.0041	4.0625	0.0000	0.0085	0.0245
eqnSumW	-0.0357	0.0113	-3.1467	0.0017	-0.0579	-0.0134
appartement	-0.0386	0.0177	-2.1823	0.0292	-0.0733	-0.0039
balkterrgartmv	0.0458	0.0101	4.5151	0.0000	0.0259	0.0657
einzelh	-0.0379	0.0157	-2.4158	0.0158	-0.0686	-0.0071
fahrrad	0.0133	0.0071	1.8722	0.0613	-0.0006	0.0273
bodgut	0.0709	0.0106	6.6880	0.0000	0.0501	0.0917
bodschl	-0.0758	0.0108	-7.0302	0.0000	-0.0969	-0.0546
kebk	-0.0657	0.0069	-9.5639	0.0000	-0.0791	-0.0522
vollmod90whg	0.1015	0.0184	5.5263	0.0000	0.0655	0.1375
mod_score90	0.0509	0.0083	6.1472	0.0000	0.0347	0.0671
kmod60	-0.0692	0.0157	-4.3950	0.0000	-0.1000	-0.0383
kmod8060	-0.0306	0.0138	-2.2218	0.0264	-0.0576	-0.0036
lagepos	0.0058	0.0017	3.4654	0.0005	0.0025	0.0091
lageneg	-0.0223	0.0039	-5.7347	0.0000	-0.0299	-0.0147
fbh	0.0241	0.0101	2.3938	0.0167	0.0044	0.0439

Omnibus:	292.276		Durbin-Watson:	1.913		
Prob(Omnibus):	0.000		Jarque-Bera (JB):	686.018		
Skew:	0.534		Prob(JB):	0.000		
Kurtosis:	4.959		Condition No.:	28		
=====						

Um einen Wert der Konstante „const“ im Mietpreismodell von 1,000 zu erreichen, wurde die Basistabelle um durchschnittlich 3,05 (Tabelle 1, Mietspiegeldokument) gemindert. Diese Anpassung ist für die korrekte Ausweisung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zwingend notwendig (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

Abbildung 7: Nicht-parametrische Korrelationen der Variablen im Regressionsmodell (Phase 2). Auffällig ist die mittlere Korrelation der Ausstattungsgegenstände mit dem Baujahr.



Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien, Baujahr, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten a aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in der Basis-Nettomiettable ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient $a = 0,01$ dabei einem Wert eines Prozents, ein Koeffizient von $a = 0,02$ einem Wert von zwei Prozent usw.

8.5.2 Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell - Phase 2

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, die in Tabelle genannten Merkmale als ausreichend signifikant mietpreisbeeinflussend.

Tabelle 51: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Sanierung/Modernisierung:
Grundsätzliche Hinweise: <ol style="list-style-type: none">1. Es handelt sich bei Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen.2. Der Begriff der Vollsanierung ist hier so zu verstehen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Modernisierung in einen Zustand versetzt wird, der mit dem eines Neubaus vergleichbar ist. Dieser Begriff ist hier jedoch nicht abschließend definiert und unterliegt insbesondere keiner Rechtsnorm. Vielmehr beruht diese Definition aus den statistischen Erhebungen der Datenerhebung zu diesem Mietspiegel.3. Mit dem Begriff der Teilmodernisierung sind hier nicht die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten gemeint, sondern der neuwertige Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung.4. Der Zuschlag für eine Voll- oder Teilsanierung kann für die Wohnung oder das Gebäude angesetzt werden (insgesamt jedoch nicht mehr als der in der jeweiligen Spalte in %-Punkten ausgewiesene Zuschlag).
Die insgesamt 18 nachfolgenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen stellen mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale dar und sind mit Erfüllung der entsprechenden Mindestzahlen auf der nachfolgenden Seite als „Vollsanierung“, „Teilmodernisierung“ oder „keinerlei Teilmodernisierung“ einzuordnen:
A. Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen in der <u>Wohnung</u>: <ul style="list-style-type: none">• Elektroinstallation modernisiert• Balkon modernisiert• Fußböden modernisiert• Fenster ganz erneuert• Bad modernisiert• (Tritt-)Schallschutz eingebaut• barrierearme Modernisierung der Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Schwellen bis max. 2,5 cm Höhe)• Wohnungseingangstür erneuert• Innentüren modernisiert• separates WC modernisiert
B. Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen am <u>Gebäude</u>: <ul style="list-style-type: none">• Elektroinstallation erneuert• Heizungsanlage modernisiert• Aufzug erneuert• Aufzug nachgerüstet• Dämmung Dach/oberste Decke• Dämmung aller Außenwände• Dämmung Kellerdecke

• Treppenhaus modernisiert				
Merkmal	(in %)		Übertrag	
	Zu- schlag	Ab- schlag	Zu- schlag	Ab- schlag
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude, durchgeführt seit 2010 mit Baujahr vor 1990 Hinweise: 1. Für eine Vollsanierung müssen mindestens <u>sieben</u> der zehn vorgenannten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen die Wohnung betreffend oder mindestens <u>sechs</u> der acht vorgenannten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen das Gebäude betreffend erfüllt sein, damit der Zuschlag angesetzt werden kann. 2. Der Zuschlag kann für die Wohnung <u>oder</u> das Gebäude angesetzt werden (<u>insgesamt</u> jedoch nicht mehr als 10%-Punkte)	10			
Teilmodernisierung der Wohnung/Gebäude, durchgeführt seit 2010 mit Baujahr vor 1990 Hinweis: Mindestens 3 der insgesamt 18 Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung und am Gebäude sind umgesetzt	5			
Keinerlei Teilmodernisierung seit 2010 bei Gebäuden mit Baujahr zwischen 1960 und 1980		5		
Keinerlei Teilmodernisierung seit 2010 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1960		8		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden; nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Sanitätsausstattungskriterien sind vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer • Badewanne • separate Dusche • Fußbodenheizung in einzelnen Wohn- und Schlafräumen vorhanden (nicht ausschließlich im Badezimmer) • Handtuchheizkörper • bodengleiche Dusche • Fenster im Bad (auch Lichtkuppel) oder • Belüftung (-sanlage), Ventilator • zweites Waschbecken im Badezimmer 	3			
Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	2			
Penthouse	2			
Wohn- und Geschäftshaus		3		
Einliegerwohnung im Untergeschoss/Souterrain		3		
Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich	2			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2			

Videosprechanlage vorhanden	2			
Parkett-, Dielenholz-, Laminat-, Vinylboden nicht älter als 5 Jahre	7			
Fußbodenbelag maximal 10 Jahre alt	2			
Linoleum-, Teppich- oder PVC-Boden älter als 21 Jahre		7		
Balkon, (Dach-) Terrasse oder eigener Gartenanteil	5			
keine Einbauküche vom Vermieter gestellt		7		
Dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Kohle- oder Gas-Einzelöfen, Elektronachtspeicheröfen, Gasetagenheizung, (ausgenommen sind dezentrale Wohnungsstationen mit integrierten Fußbodenheizungsverteilern)		4		
überwiegendes Betriebsmittel der Heizung ist Öl oder (Holz)Kohle		2		
Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes) ist F, G, oder H (> 200 kWh/m ² a); Hinweis: Bitte beachten Sie die rechtlichen Vorgaben bezüglich des Erfordernisses eines Energiebedarfsausweises		4		
Fahrradraum vorhanden	1			
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zum Gemeinde- bzw. Stadtzentrum <= 500 m oder die Wohnung liegt in einem Gebiet mit hoher Bebauungsdichte ⁴⁴ (z. B. Innenstadt, Nähe Innenstadt), nicht gemeint sind Stadt- oder Ortsteilzentren	6			
Distanz zum nächsten Spielplatz <= 150 m	1			
Distanz zur nächsten Kita <= 250 m	1			
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle <= 250 m	1			
Distanz zum nächsten Spielplatz > 500 m		2		
Distanz zur nächsten Kita > 1.000 m		2		
Distanz zum nächsten Supermarkt > 1.500 m		2		
Distanz zur nächsten öffentlich zugänglichen Freizeiteinrichtung wie (z. B. Schwimmbad, Kino) > 300 m		2		
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 500 m		2		
Straßenlärm > 60 dB (durchschnittliche Messungen über 24 h lt. Lärmwertkarte)		2		
Schienenlärm > 60 dB (durchschnittliche Messungen über 24 h lt. Lärmwertkarte)		2		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

8.5.2.1 Lage

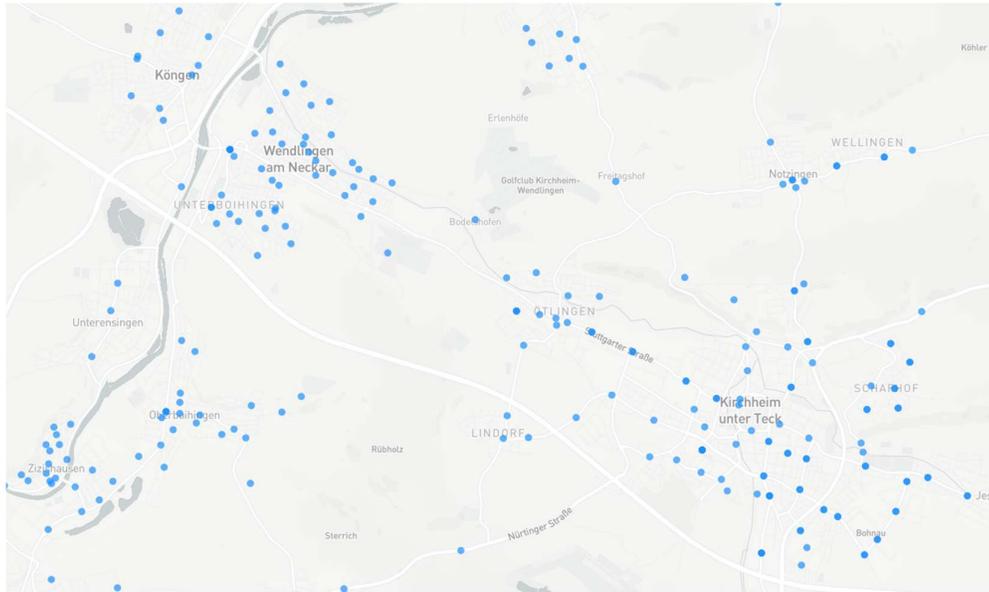
Der Einfluss der Makro- und Mikrolage wurde neben Merkmalen im Fragebogen zusätzlich anhand von georeferenzierten Makro- und Mikrolagedaten untersucht und dargestellt. Damit wurde auf die gesetzlichen Anpassungen der Mietspiegelreform reagiert (§ 19 MSV). Das Datenmaterial wurde von den

⁴⁴ Definition: mehr als 40 Prozent der „näheren“ Umgebung sind bebaut. Nähere Umgebung bedeutet hierbei, dass 40% der umliegenden Fläche von 15.000 Quadratmeter bebaut sind (H3-Hexagone).

Kommunalverwaltungen sowie der Firma urban analytica mit Firmensitz in Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Eine Übersicht über die verwendeten Datenattribute sowie deren Herkunft findet sich in Tabelle 9. Die dort aufgeführten Merkmale wurden verschiedenen Analysen hinsichtlich ihrer deskriptiven Eigenschaften, ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete sowie auf Interaktionen mit anderen Merkmalen unterzogen. Alle georeferenzierten Distanzangaben sind als Luftliniendistanzen gemessen. Diese Untersuchung führte zu verschiedenen Darstellungen, Trennungen und Zusammenfassung der genannten Lagemerkmale. Zum Beispiel wurden Bodenrichtwertzonen an Stadtteile und der Bebauungsdichte gekoppelt oder Mikrolagemerkmale wie beispielsweise die Luftliniendistanz zur nächsten Bushaltestelle mit der Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt kombiniert. Insgesamt wurden knapp 60 Lagemerkmale gebildet und untersucht (vgl. Tabelle 10). Schlussendlich zeigten sich die Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum, Spielplatz, Kita, ÖPNV-Haltestellen, Supermarkt sowie öffentlichen Freizeiteinrichtungen als signifikante Lagemerkmale. Zusätzlich zu diesen Distanzvariablen zeigte sich auch der Straßen- und Schienenlärm als erklärende Merkmale der Nettokaltmiete. In Kirchheim wurden zusätzlich die bisherigen Lagezonen des Mietspiegels überprüft. Es zeigte sich, dass der Bodenrichtwert nahezu einen identischen Einfluss hat wie die bisherige Lageeinstufung.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Grafik „ÖPNV-Haltestellen“ des Projektgebiets.



8.6 Behandlung von außergesetzlichen Merkmalen

Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung oder das Mietverhältnis, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können. Außergesetzliche Merkmale können insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Absatz 3 herangezogen werden (Bundesregierung 2021b). Als konkrete Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel dürfen außergesetzliche Merkmale nicht herangezogen werden.

Außergesetzliche Merkmale können die Varianz und den Bias bei der Schätzung der Koeffizienten des Regressionsmodells beeinflussen. Eine generelle Empfehlung, in welcher Form außergesetzliche Merkmale zur Prognose der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden sollen, gibt es aus Sicht der Statistik aktuell nicht, siehe zum Beispiel Kauermann und Windmann (2023).

Im Rahmen der Mietspiegelneuerstellung wurden auf Grundlage des §2, Abs 1 i. V. m. § 14, Abs. 1 MSV außergesetzliche Merkmale bei der hier durchgeführten Mietspiegelerstellung untersucht. Hierbei stand das Merkmal „Mietdauer“ sowie der institutionelle „Vermietertyp“ zur Verfügung. Weitere außergesetzliche Merkmale wie zum Beispiel Geschlecht, sexuelle Orientierung, Einkommen usw. wurden aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht erhoben.

Bei der Analyse des Merkmals zeigte sich nur ein geringer Einfluss auf die Wohnfläche, das Baujahr sowie die Lageparameter im Modell. Ein signifikanter Einfluss konnte bei Ausstattungskriterien wie zum Beispiel Fußbodenheizung, Bodenbelag, Modernisierungszustand usw. gemessen werden. Bei der Aufnahme dieser Variablen in das Regressionsmodell konnte ein geringer Anstieg des (korrigierten) Bestimmtheitsmaßes beobachtet werden. Die Hinzunahme weiterer Merkmale in ein Regressionsmodell hat in den meisten Fällen einen Anstieg des Bestimmtheitsmaßes zur Folge. Die daraus resultierende Schätzung wird dadurch nicht zwangsläufig verbessert. Es gilt daher weitere Gütekriterien zu prüfen. Daher wurden der mittlere quadratische Fehler sowie die Standardabweichung des Modells, welche für die Spannenbildung herangezogen wird, untersucht. Die Analyse wurde mit dem gesamten Datensatz sowie mit Trainings- und Testdaten durchgeführt.

Es zeigte sich, dass sich die Schätzung sowie die Spanne unter Heranziehung der außergesetzlichen Merkmale nicht wesentlich verbessert. Daher fiel die Wahl auf ein Regressionsmodell, welches keine außergesetzlichen Merkmale beinhaltet.

8.7 Behandlung von Ausreißern

Um Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Schätzgenauigkeit und Güte des statistischen Modells haben, wird der Cook-Abstand berechnet und mit den standardisierten Residuen verglichen (James et al. 2017). Beobachtungen, welche größer als der zugehörige Cook-Abstand sind, werden als potenzielle Ausreißer betrachtet und können die Prädiktion („fit“) negativ beeinflussen (vgl. Abbildung 21). In der Praxis werden solche Beobachtungen als potenzielle Ausreißer identifiziert, welche einen Cook-Abstand größer $4/n$ aufweisen, wobei n die Gesamtanzahl aller Beobachtungen bezeichnet. Beobachtungen, welche eine große Hebelwirkung

lt. Cook-Abstand aufweisen, werden nicht automatisch gelöscht. Es bleibt immer eine Einzelfallentscheidung, die zusammen mit der Plausibilität der erfassten Daten einhergeht.

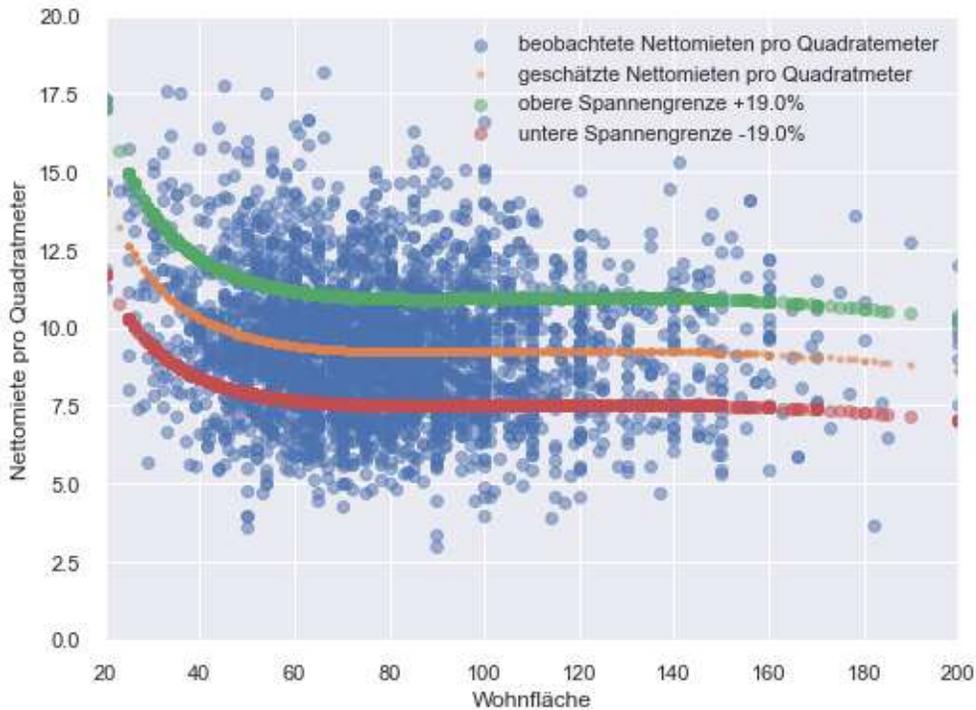
8.8 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegt.

Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet, die auch vom Bundesbauministerium angegeben werden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024). Das bedeutet, dass unter und über der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete jeweils ein 1/6 aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines $1 - \sigma$ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 19 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

Abbildung 11: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne



Die Spannbreite beruht auf Marktgegebenheiten wie Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie Sauna) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden.

Es 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 und 2 der Mietspiegel der beteiligten Kommunen jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Im Zuge der Datenerhebung zu den hier vorliegenden Mietspiegeln wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten.

Tabelle 8: nicht signifikante Merkmale

- Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus
- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (nicht gemeint sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes: Hanggeschoss, Erdgeschoss
- Betriebsmittel der Heizung: Gas, Nah-/Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe, Sonstiges
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- weder Keller- noch Bühne/Dachboden vorhanden
- barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Schwellen bis max. 2,5 cm Höhe)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
- Wäschetrockenraum und/oder Waschküche vorhanden
- Aufzug vorhanden
- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch vorhanden (z.B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
- Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden
- Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 20 Mb/Sek)

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen.

9 Literaturverzeichnis

Aigner, Konrad; Walter Oberhofer; Bernhard Schmidt (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WM* (1/2/93), S. 16–21.

Allison, Paul D. (2007): Missing data. [Nachdr.]. Thousand Oaks, Calif: Sage Publ (Sage university papers 07, Quantitative applications in the social sciences, 136).

Anaconda Software Distribution (2020): Anaconda Inc. In: *Anaconda Documentation*. Online verfügbar unter <https://docs.anaconda.com/>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

Bundesregierung (2021a): Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV. In: *Bundesgesetzblatt*.

Cischinsky, Holger; Malottki, Christian von; Rodenfels, Markus (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel 67.

Fahrmeir, Ludwig (2016): Statistik. Der Weg zur Datenanalyse. 8. Aufl. 2016. Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum (SpringerLink Bücher).

Fahrmeir, Ludwig; Kneib, Thomas; Lang, Stefan; Marx, Brian D. (2022): Regression. Models, methods and applications. Second edition. Berlin, Heidelberg: Springer (Springer eBook Collection).

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2017): An introduction to statistical learning. With applications in R. Corrected at 8th printing. New York, Heidelberg, Dordrecht, London: Springer (Springer texts in statistics).

Kauermann; Windmann (2023): Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung - Kausalität versus Vorhersage. In:

Allgemeines statistisches Archiv : AStA : journal of the German Statistical Society.

Kauermann, Göran; Küchenhoff, Helmut (2011): Stichproben. Methoden und praktische Umsetzung mit R. Berlin: Springer (Springer-Lehrbuch). Online verfügbar unter <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-642-12318-4>.

Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020): Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. In: *Wirtschafts- und sozialstatistisches Archiv* 14 (2), S. 145–162. DOI: 10.1007/s11943-020-00272-x.

Little, Roderick J. A. (2012): *Statistical analysis with missing data*. 3. rev. ed. Chichester, West Sussex: Wiley Blackwell.

Mattias Sand; Tanja Kunz (2020): *Gewichtung in der Praxis*. Hg. v. GESIS - Leibniz Institute for the Social Sciences (GESIS- Survey Guidelines). GESIS - Leibniz Institute for the Social Sciences (GESIS- Survey Guidelines). Mannheim.

Pedregosa, Fabian; Varoquaux, Gaël; Gramfort, Alexandre; Michel, Vincent; Thirion, Bertrand; Grisel, Olivier et al. (2011): Scikit-learn: Machine learning in Python. In: *Journal of machine learning research* 12 (Oct), S. 2825–2830.

Ralph B. D’Agostino (1971): An Omnibus Test of Normality for Moderate and Large Size Samples. In: *Biometrika* 58 (2), S. 341–348. Online verfügbar unter <http://www.jstor.org/stable/2334522>, zuletzt geprüft am 01.09.2022.

Raybaut, Pierre (2009): *Spyder-documentation*. In: *Available online at: pythonhosted.org*.

Seabold, Skipper; Perktold, Josef (2010): *statsmodels: Econometric and statistical modeling with python*. In: 9th Python in Science Conference.

Steffen Sebastian; Halil I. Memis (2021): *gif-Mietspiegelreport 2021. Auswertung der Mietspiegel der zweihundert größten Städte Deutschlands*. 2. Aufl. Hg. v. gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 2021.

van Buuren, Stef (2019): *Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition*. 2nd ed. Milton: CRC Press LLC (Chapman and Hall/CRC Interdisciplinary Statistics Ser). Online verfügbar unter <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=5455460>.

10 Anhang

10.1 Tabellen und Grafiken

10.1.1 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1

Abbildung 12: Modellprognose in der ersten Phase vor Varianz Anpassung nur in Abhängigkeit der Wohnfläche.

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	nmneu	R-squared:	0.661			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.661			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2150.			
Date:	Wed, 08 Jan 2025	Prob (F-statistic):	0.00			
Time:	15:56:59	Log-Likelihood:	-21754.			
No. Observations:	3305	AIC:	4.352e+04			
Df Residuals:	3301	BIC:	4.354e+04			
Df Model:	3					
Covariance Type:	nonrobust					
	coef	std err	t	P> t	[0.025	0.975]
intercept	233.4868	35.299	6.614	0.000	164.276	302.698
wflneu	2.0556	1.113	1.847	0.065	-0.127	4.238
wflneu2	0.0707	0.011	6.557	0.000	0.050	0.092
wflneu3	-0.0002	3.16e-05	-6.986	0.000	-0.000	-0.000
Omnibus:	183.238	Durbin-Watson:	1.704			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	549.650			
Skew:	0.246	Prob(JB):	4.41e-120			
Kurtosis:	4.936	Cond. No.	1.43e+07			

Abbildung 13: Oben links zeigt die Normalverteilung der Residuen der Schätzung in Phase 1. Unten links zeigt die Streuung der Residuen. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 1. Phase.

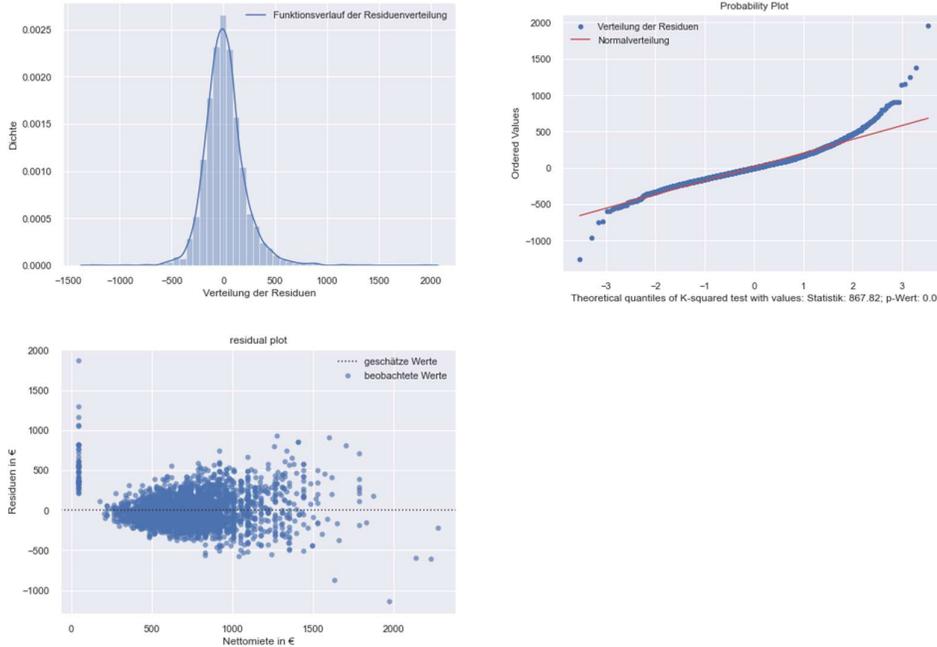


Abbildung 14: Modell der Varianzanalyse

Results: Ordinary least squares						
=====						
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.158			
Dependent Variable:	y	AIC:	41365.7908			
Date:	2025-01-08 15:57	BIC:	41390.2035			
No. Observations:	3305	Log-Likelihood:	-20679.			
Df Model:	3	F-statistic:	207.8			
Df Residuals:	3301	Prob (F-statistic):	1.76e-123			
R-squared:	0.159	Scale:	15947.			

	Coef.	Std.Err.	t	P> t	[0.025	0.975]

intercept	37.4842	25.4942	1.4703	0.1416	-12.5017	87.4702
wflneu	0.9818	0.8040	1.2211	0.2221	-0.5946	2.5582
wflneu2	0.0014	0.0078	0.1845	0.8536	-0.0138	0.0167
wflneu3	0.0000	0.0000	0.9135	0.3610	-0.0000	0.0001

Omnibus:	1912.140	Durbin-Watson:	1.932			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	30502.114			
Skew:	2.426	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	17.070	Condition No.:	14269660			
=====						

Abbildung 15: Oben links zeigt die Normalverteilung der Schätzung für die Varianzkorrektur. Unten links zeigt die Streuung der Residuen für die Varianzkorrektur. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung für die Varianzkorrektur sowie die Normalverteilung im Quantil-Quantil-Plot.

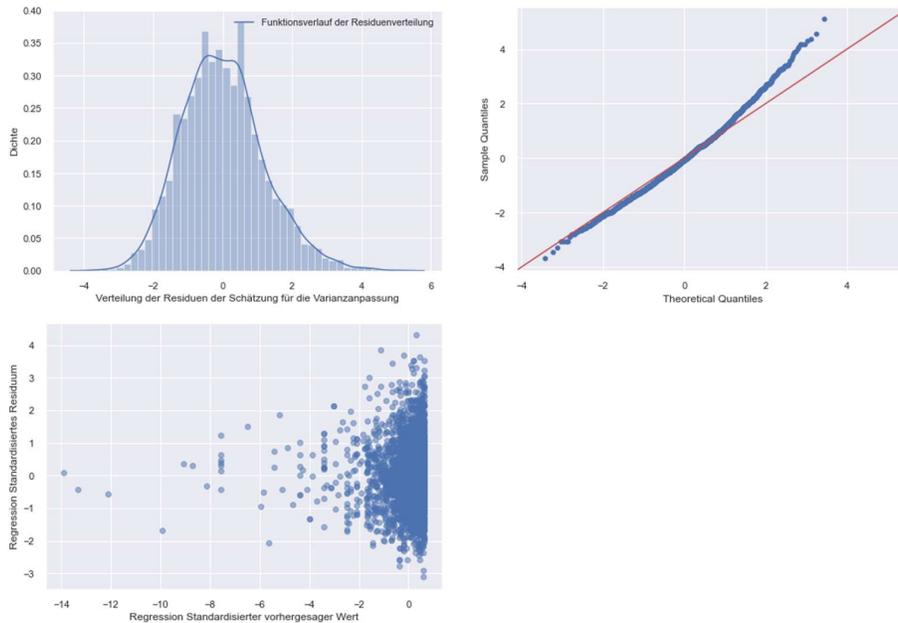


Abbildung 16: Modell mit Varianz Anpassung

Results: Weighted least squares						
Model:	WLS	Adj. R-squared:	0.028			
Dependent Variable:	nmst	AIC:	10514.7214			
Date:	2025-01-08 15:57	BIC:	10539.1341			
No. Observations:	3305	Log-Likelihood:	-5253.4			
Df Model:	3	F-statistic:	32.26			
Df Residuals:	3301	Prob (F-statistic):	1.51e-20			
R-squared:	0.028	Scale:	1.4083			
	Coef.	Std.Err.	t	P> t	[0.025	0.975]
abst	199.3930	27.7570	7.1835	0.0000	144.9702	253.8158
wflst	3.3341	1.1223	2.9706	0.0030	1.1335	5.5346
wflst2	0.0565	0.0140	4.0363	0.0001	0.0291	0.0840
wflst3	-0.0002	0.0001	-3.2603	0.0011	-0.0003	-0.0001
Omnibus:	93.980	Durbin-Watson:	1.704			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	103.065			
Skew:	0.401	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	3.324	Condition No.:	6541429			

Abbildung 17: Die Analogen Plots der Nettomiete nach der Varianzkorrektur.

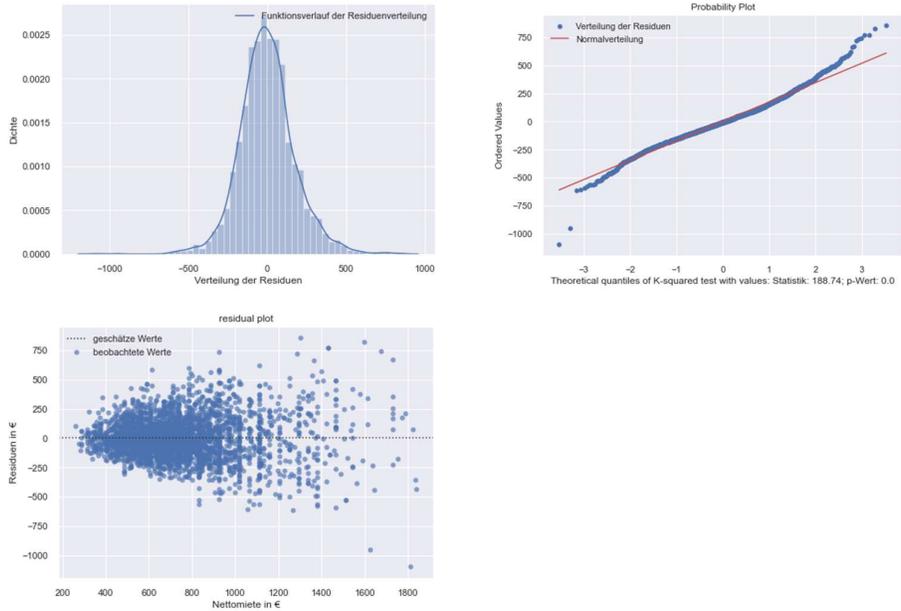
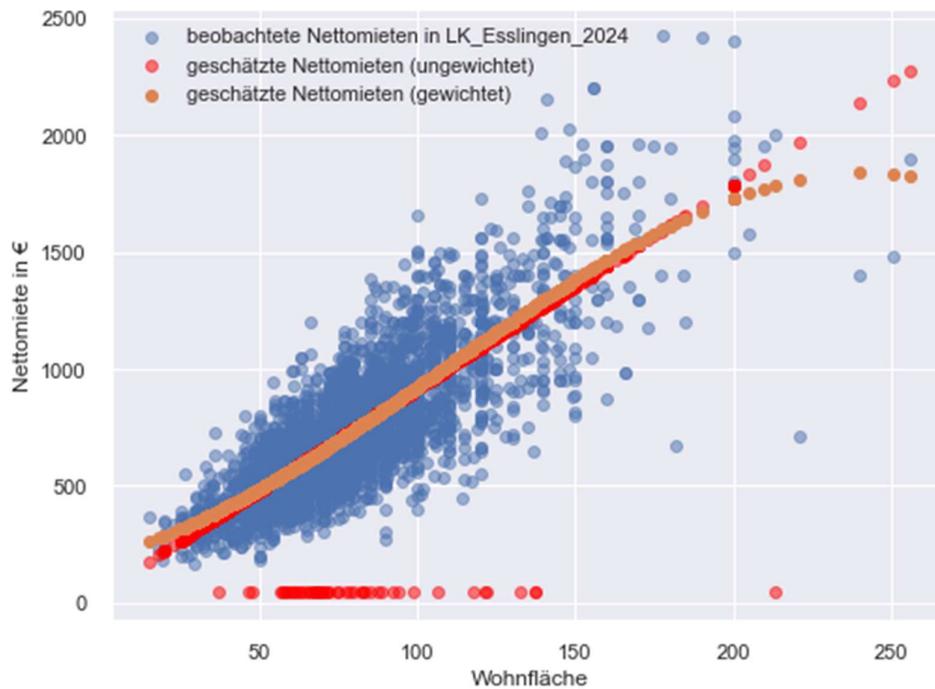


Abbildung 18: Vergleich der Schätzung vor und nach der Varianz Anpassung.

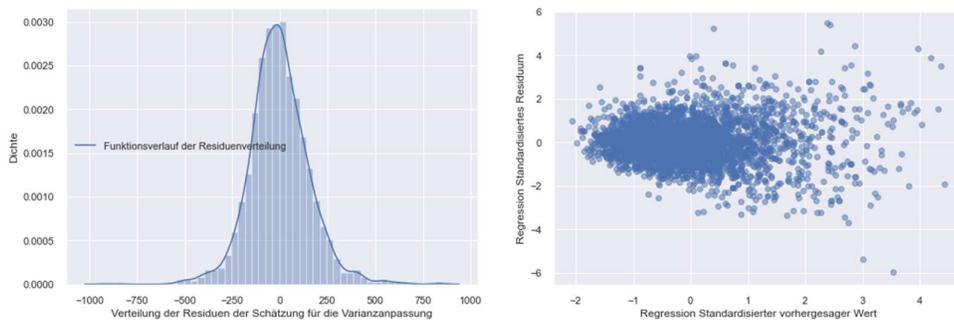


10.2 Einfluss von Wohnfläche und Baujahr in Phase 1

Abbildung 19: Schätzung der Funktion g in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	nmneu	R-squared:	0.798			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.798			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2390.			
Date:	Wed, 22 Jan 2025	Prob (F-statistic):	0.00			
Time:	17:37:52	Log-Likelihood:	-10288.			
No. Observations:	1819	AIC:	2.058e+04			
Df Residuals:	1815	BIC:	2.061e+04			
Df Model:	3					
Covariance Type:	nonrobust					
	coef	std err	t	P> t	[0.025	0.975]
intercept	229.7036	27.220	8.439	0.000	176.319	283.089
wflneu	-3.9087	1.116	-3.501	0.000	-6.098	-1.719
wflneu2	0.1265	0.014	8.785	0.000	0.098	0.155
wflneu3	-0.0005	5.76e-05	-7.893	0.000	-0.001	-0.000
Omnibus:	498.122	Durbin-Watson:	0.373			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	2285.989			
Skew:	1.231	Prob(JB):	0.00			
Kurtosis:	7.909	Cond. No.	9.38e+06			

Abbildung 20: Oben links zeigt die Normalverteilung der Residuen der Schätzung in Phase 1. Unten links zeigt die Streuung der Residuen. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 1. Phase nur in Abhängigkeit der Wohnfläche.



10.2.1 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der zweiten Phase sind in nachfolgenden Grafiken dargestellt.

Abbildung 21: Die Grafiken auf der linken Seite zeigen die Verteilung der Residuen. Auf der rechten Seite oben zeigt der Quantil-Quantil-Plot die Normalverteilung der standardisierten Residuen. Unten rechts wird der Cook-Abstand berechnet, um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Gesamtschätzung haben. In allen Grafiken sind die drei Datensätze markiert, welche demnach die höchste Hebelwirkung haben.

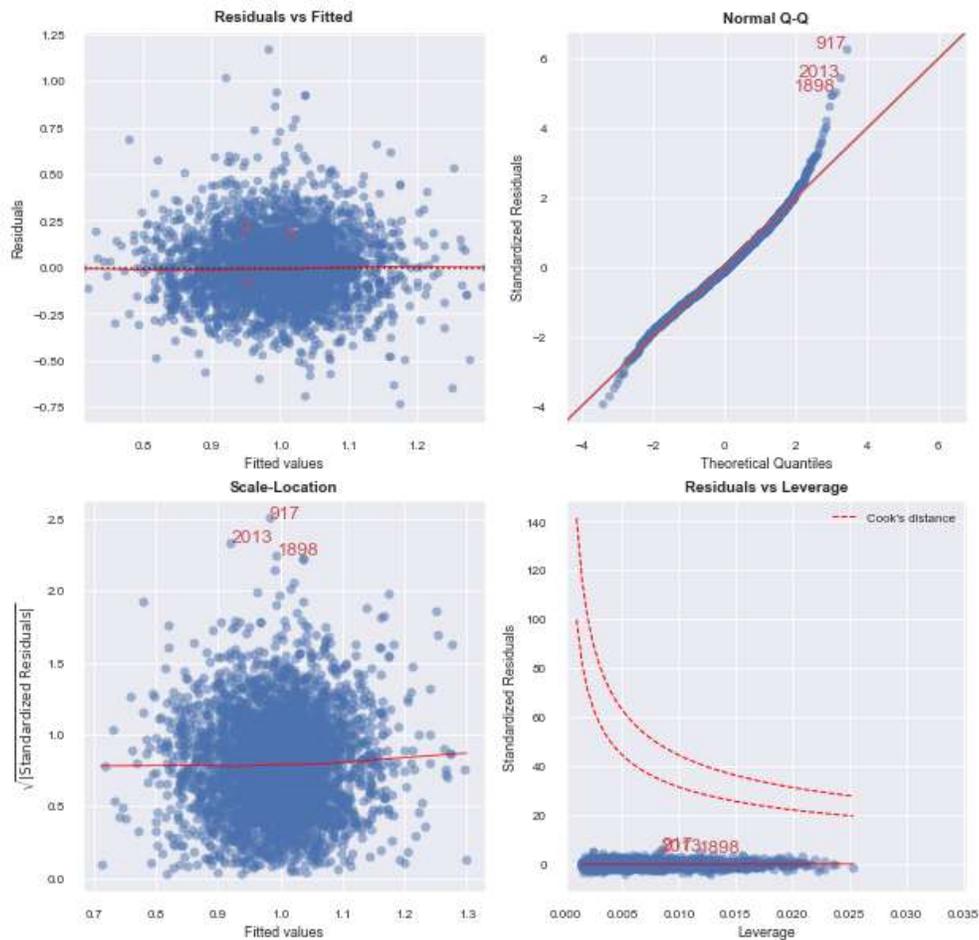


Tabelle 9: verwendete Geodatenattribute⁴⁵

Variablenname	Kurzbeschreibung	Beschreibung	Datengrundlage/Quelle
Id_ema	Identifikator	Vom EMA-Institut bereitgestellte ID	EMA-Institut
rel_building_area	Anteil Gebäudefläche	Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft ⁴⁶	OpenStreetMap
noise_road_day	Lärm, Straßenverkehr, Tag	Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, tagsüber	Umweltbundesamt
noise_road_night	Lärm, Straßenverkehr, Nacht	Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, nachts	Umweltbundesamt
noise_rail_day	Lärm, Schienenverkehr, Tag	Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber	Umweltbundesamt
noise_rail_night	Lärm, Schienenverkehr, Nacht	Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, nachts	Umweltbundesamt
noise_air_day	Lärm, Luftverkehr, Tag	Lärm durch Luftverkehr in Dezibel, tagsüber	Umweltbundesamt
noise_air_night	Lärm, Luftverkehr, Nacht	Lärm durch Luftverkehr in Dezibel, nachts	Umweltbundesamt
commercial	Gewerbegebiet	Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
industry	Industriegebiet	Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Industriegebiet entfernt	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
nature	Grünfläche	Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_commercial	Distanz Gewerbegebiet	Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_industry	Distanz Industriegebiet	Distanz zum nächsten Industriegebiet in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_nature	Distanz Grünfläche	Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_center	Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum	Distanz Stadt- bzw. Ortszentrum (Marktplatz oder Rathaus)	eigene Berechnung
dist_playground	Distanz Spielplatz	Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_school	Distanz Schule	Distanz zur nächsten Schule in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_nursery	Distanz Kita	Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_supermarket	Distanz Supermarkt	Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_leisure	Distanz Freizeiteinrichtung	Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)
dist_public_transport	Distanz ÖPNV	Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern	OpenStreetMap (eigene Berechnungen)

⁴⁵ bei allen Distanzen handelt es sich um Luftdistanzen; alle Distanzberechnungen werden in der UTM32-Projektion durchgeführt

⁴⁶ (H3-Hexagon, ca. 15.000m² Fläche)

Tabelle 53: definierte Ortskern- bzw. Ortsmittelpunkte

Gemeindekennziffer	Gemeinde	Breitengrad	Längengrad
8116004	Altbach	9,37947	48,72232
8116005	Altdorf	9,27081	48,59431
8116006	Altenriet	9,22193	48,59112
8116007	Baltmannsweiler	9,44912	48,74228
8116008	Bempflingen	9,26867	48,57149
8116011	Beuren	9,40325	48,56953
8116012	Bissingen an der Teck	9,49116	48,59949
8116014	Deizisau	9,38349	48,71335
8116015	Denkendorf	9,31802	48,69394
8116016	Dettingen unter Teck	9,45195	48,61671
8116018	Erkenbrechtsweiler	9,43269	48,55777
8116020	Frickenhausen	9,35882	48,59293
8116022	Großbettlingen	9,30558	48,58941
8116027	Hochdorf	9,46962	48,69249
8116029	Holzmaden	9,51517	48,6334
8116033	Kirchheim unter Teck	9,45139	48,64885
8116035	Köngen	9,3629	48,68509
8116036	Kohlberg	9,3339	48,55919
8116037	Lichtenwald	9,48232	48,75361
8116041	Neckartailfingen	9,26414	48,61182
8116042	Neckartenzlingen	9,23698	48,59055
8116043	Neidlingen	9,56486	48,57875
8116046	Neuffen	9,37579	48,5547
8116047	Neuhausen auf den Fildern	9,27795	48,68339
8116048	Notzingen	9,46457	48,67254
8116049	Nürtingen	9,33697	48,62575
8116050	Oberboihingen	9,36609	48,64717
8116053	Ohmden	9,52466	48,64551
8116054	Owen	9,47049	48,55075

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Gemeindekennziffer	Gemeinde	Breitengrad	Längengrad
8116056	Plochingen	9,41932	48,70996
8116058	Reichenbach an der Fils	9,46185	48,71001
8116063	Schlaitdorf	9,22228	48,60413
8116068	Unterensingen	9,35316	48,65597
8116070	Weilheim an der Teck	9,53835	48,61511
8116071	Wendlingen am Neckar	9,37888	48,67147
8116072	Wernau (Neckar)	9,41802	48,69038
8116073	Wolfschlugen	9,28632	48,65228
8116076	Aichwald	9,37664	48,75878
8116079	Lenningen	9,47049	48,55075
8116081	Aichtal	9,23809	48,62245

Tabelle 10: untersuchte Merkmale

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
1	ld_ema	Identifikationsnummer	132	4810903	-	3305	-
2	weight_all	Gewichtung	0,52	1	-	3305	0,97
3	nmneu	Nettomiete	166	2423	-	3305	738,23
4	wflneu	Wohnfläche	15	256	-	3305	79,17
5	nmqm	Nettomiete pro Quadratmeter	2,97	24,32	-	3305	9,43
6	bjneu	Baujahr	1903	2024	-	3305	1979,65
7	bjklass	Baujahresklassen kumuliert	1	11	-	3305	5,43
8	bj18	Baujahresklasse 1	0	1	[(0, 3169), (1, 136)]	3305	-
9	bj45	Baujahresklasse 2	0	1	[(0, 3195), (1, 110)]	3305	-
10	bj63	Baujahresklasse 3	0	1	[(0, 2826), (1, 479)]	3305	-
11	bj74	Baujahresklasse 4	0	1	[(0, 2618), (1, 687)]	3305	-
12	bj84	Baujahresklasse 5	0	1	[(0, 2868), (1, 437)]	3305	-
13	bj94	Baujahresklasse 6	0	1	[(0, 2783), (1, 522)]	3305	-
14	bj04	Baujahresklasse 7	0	1	[(0, 2929), (1, 376)]	3305	-
15	bj12	Baujahresklasse 8	0	1	[(0, 3163), (1, 142)]	3305	-
16	bj15	Baujahresklasse 9	0	1	[(0, 3226), (1, 79)]	3305	-
17	bj018	Baujahresklasse 10	0	1	[(0, 3207), (1, 98)]	3305	-
18	bj24	Baujahresklasse 11	0	1	[(0, 3066), (1, 239)]	3305	-
19	B1c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1	12	-	3305	6,24
20	B1c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1900	2024	-	3305	2013,12
21	B1d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1	12	-	3305	5,01
22	B1d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1900	2024	-	3305	2000,06
23	B2a1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2851), (1, 454)]	3305	-
24	B2a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3109), (1, 196)]	3305	-
25	B2a3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3241), (1, 64)]	3305	-
26	B2a4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3144), (1, 161)]	3305	-
27	B2a5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3165), (1, 140)]	3305	-
28	B2a6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1041), (1, 2264)]	3305	-
29	B2b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2048), (1, 1257)]	3305	-
30	B2b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2674), (1, 631)]	3305	-
31	B2b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2945), (1, 360)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
32	B2c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	2024	-	3305	1091,77
33	B2c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1483), (1, 1822)]	3305	-
34	B2d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3239), (1, 66)]	3305	-
35	B2d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3239), (1, 66)]	3305	-
36	B2d3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3110), (1, 195)]	3305	-
37	B2d4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2986), (1, 319)]	3305	-
38	B2d5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3070), (1, 235)]	3305	-
39	B2d6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3067), (1, 238)]	3305	-
40	B2d7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3142), (1, 163)]	3305	-
41	B2d8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3245), (1, 60)]	3305	-
42	B2d9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3276), (1, 29)]	3305	-
43	B2d10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3283), (1, 22)]	3305	-
44	B2d11	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3239), (1, 66)]	3305	-
45	B2e1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	12	-	3305	3,06
46	B2f1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	10	-	3305	1,73
47	B2f2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3227), (1, 78)]	3305	-
48	B2f3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2515), (1, 790)]	3305	-
49	B2f4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3136), (1, 169)]	3305	-
50	B2g1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2713), (1, 592)]	3305	-
51	B2g2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3074), (1, 231)]	3305	-
52	B2g3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3187), (1, 118)]	3305	-
53	B2g4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3279), (1, 26)]	3305	-
54	B3a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1165), (1, 2140)]	3305	-
55	B3a3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2711), (1, 594)]	3305	-
56	B3b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1169), (1, 2136)]	3305	-
57	B3b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2486), (1, 819)]	3305	-
58	B3b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3251), (1, 54)]	3305	-
59	B3c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 738), (1, 2567)]	3305	-
60	B3c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2957), (1, 348)]	3305	-
61	B3c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3136), (1, 169)]	3305	-
62	B3c4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3293), (1, 12)]	3305	-
63	B3d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2324), (1, 981)]	3305	-
64	B3d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2059), (1, 1246)]	3305	-
65	B3d3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3224), (1, 81)]	3305	-
66	B3d4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3073), (1, 232)]	3305	-
67	B3d5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3278), (1, 27)]	3305	-
68	B3d6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3039), (1, 266)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
69	B3d7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3152), (1, 153)]	3305	-
70	B3d8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3121), (1, 184)]	3305	-
71	B3d9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3282), (1, 23)]	3305	-
72	B3e1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3271), (1, 34)]	3305	-
73	B3e2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 331), (1, 2974)]	3305	-
74	B3e3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3028), (1, 277)]	3305	-
75	B3e4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2108), (1, 1197)]	3305	-
76	B3f1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1167), (1, 2138)]	3305	-
77	B3f2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1541), (1, 1764)]	3305	-
78	B3f3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2618), (1, 687)]	3305	-
79	B3f4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0.0, 2439), (1.0, 866)]	3305	-
80	B3f5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2698), (1, 607)]	3305	-
81	B3f6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 968), (1, 2337)]	3305	-
82	B3f7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2577), (1, 728)]	3305	-
83	B3f8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2379), (1, 926)]	3305	-
84	B3f9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0.0, 2846), (1.0, 459)]	3305	-
85	B3f10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1140), (1, 2165)]	3305	-
86	B3g1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2910), (1, 395)]	3305	-
87	B3g2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2654), (1, 651)]	3305	-
88	B3g3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3188), (1, 117)]	3305	-
89	B3g4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 594), (1, 2711)]	3305	-
90	B3g5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3104), (1, 201)]	3305	-
91	B3g6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3082), (1, 223)]	3305	-
92	B3g7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2953), (1, 352)]	3305	-
93	B3g8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3282), (1, 23)]	3305	-
94	B3g9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3109), (1, 196)]	3305	-
95	B3g10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 963), (1, 2342)]	3305	-
96	B3g11	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1999), (1, 1306)]	3305	-
97	B3g12	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2814), (1, 491)]	3305	-
98	B3g13	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1564), (1, 1741)]	3305	-
99	B3g14	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2678), (1, 627)]	3305	-
100	B3g15	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3184), (1, 121)]	3305	-
101	B3g16	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3189), (1, 116)]	3305	-
102	B3g17	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2411), (1, 894)]	3305	-
103	B3g18	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1965), (1, 1340)]	3305	-
104	B3h1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2599), (1, 706)]	3305	-
105	B3h2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2048), (1, 1257)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
106	B3h3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3217), (1, 88)]	3305	-
107	B3h4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3075), (1, 230)]	3305	-
108	B3h5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2894), (1, 411)]	3305	-
109	B3h6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2639), (1, 666)]	3305	-
110	B3h7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3184), (1, 121)]	3305	-
111	B3h8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3089), (1, 216)]	3305	-
112	B3h9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3229), (1, 76)]	3305	-
113	B3h10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3278), (1, 27)]	3305	-
114	B3i1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2689), (1, 616)]	3305	-
115	B3i2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2690), (1, 615)]	3305	-
116	B3i3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2343), (1, 962)]	3305	-
117	B3i4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2539), (1, 766)]	3305	-
118	B3j1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1828), (1, 1477)]	3305	-
119	B3j2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3212), (1, 93)]	3305	-
120	B3j3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1749), (1, 1556)]	3305	-
121	B3k1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2814), (1, 491)]	3305	-
122	B3k2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2211), (1, 1094)]	3305	-
123	B3k3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3133), (1, 172)]	3305	-
124	B3k4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1731), (1, 1574)]	3305	-
125	B3k5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1774), (1, 1531)]	3305	-
126	B3k6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1917), (1, 1388)]	3305	-
127	B3k7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2109), (1, 1196)]	3305	-
128	B3k8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1737), (1, 1568)]	3305	-
129	B3l1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2595), (1, 710)]	3305	-
130	B3l2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2734), (1, 571)]	3305	-
131	B3l3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2868), (1, 437)]	3305	-
132	B3m1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2407), (1, 898)]	3305	-
133	B3m2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1942), (1, 1363)]	3305	-
134	B3m3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2539), (1, 766)]	3305	-
135	B3n1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3166), (1, 139)]	3305	-
136	B3n2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2571), (1, 734)]	3305	-
137	B3o1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3129), (1, 176)]	3305	-
138	B3o2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3133), (1, 172)]	3305	-
139	B3o3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2981), (1, 324)]	3305	-
140	B3o4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2946), (1, 359)]	3305	-
141	B3o5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2918), (1, 387)]	3305	-
142	B3o6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3219), (1, 86)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
143	B3o7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3273), (1, 32)]	3305	-
144	B3o8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3125), (1, 180)]	3305	-
145	B3o9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3175), (1, 130)]	3305	-
146	B3o10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3159), (1, 146)]	3305	-
147	B3p1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2697), (1, 608)]	3305	-
148	B3p2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2063), (1, 1242)]	3305	-
149	B3p3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2382), (1, 923)]	3305	-
150	B3q1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3218), (1, 87)]	3305	-
151	B3q2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2969), (1, 336)]	3305	-
152	B3r1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3166), (1, 139)]	3305	-
153	B3r2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2961), (1, 344)]	3305	-
154	B3r3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3282), (1, 23)]	3305	-
155	B3r4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3278), (1, 27)]	3305	-
156	B3r5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2903), (1, 402)]	3305	-
157	B3r6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3186), (1, 119)]	3305	-
158	B3r7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3230), (1, 75)]	3305	-
159	B3r8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3200), (1, 105)]	3305	-
160	B3s1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3228), (1, 77)]	3305	-
161	B3s2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3146), (1, 159)]	3305	-
162	B3s3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3126), (1, 179)]	3305	-
163	B3s4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2987), (1, 318)]	3305	-
164	B3s5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 2943), (1, 362)]	3305	-
165	B3s6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3018), (1, 287)]	3305	-
166	B3s7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3172), (1, 133)]	3305	-
167	B3s8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3169), (1, 136)]	3305	-
168	B3s9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 3221), (1, 84)]	3305	-
169	rel_building_area	Lage: Geodaten	0	0,62	-	3305	0,22
170	noise_road_high	Lage: Geodaten	45	75	-	3305	50,87
171	noise_rail_high	Lage: Geodaten	45	74	-	3305	45,73
172	noise_air_high	Lage: Geodaten	45	59	-	3305	45,08
173	commercial	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3130), (1, 175)]	3305	-
174	industry	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2938), (1, 367)]	3305	-
175	nature	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2172), (1, 1133)]	3305	-
176	dist_center	Lage: Geodaten	1	4821	-	3305	878,57
177	dist_commercial	Lage: Geodaten	4	5294	-	3305	1339,71
178	dist_industry	Lage: Geodaten	2	3274	-	3305	584,6
179	dist_nature	Lage: Geodaten	5	688	-	3305	198,92

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
180	dist_playground	Lage: Geodaten	15	2301	-	3305	240,37
181	dist_school	Lage: Geodaten	18	3447	-	3305	487,33
182	dist_nursery	Lage: Geodaten	16	2965	-	3305	397,12
183	dist_supermarket	Lage: Geodaten	7	3746	-	3305	600,81
184	dist_leisure	Lage: Geodaten	10	2301	-	3305	172,86
185	dist_public_transport	Lage: Geodaten	5	2055	-	3305	166,2
186	dist_charging_station	Lage: Geodaten	8	4427	-	3305	627,43
187	nmd	Lage: Geodaten	46,08	2275,17	-	3305	724,71
188	dist_center0	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2070), (1, 1235)]	3305	-
189	dist_center1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2309), (1, 996)]	3305	-
190	dist_center2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2231), (1, 1074)]	3305	-
191	dist_playground1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2209), (1, 1096)]	3305	-
192	dist_playground2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1319), (1, 1986)]	3305	-
193	dist_playground3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3082), (1, 223)]	3305	-
194	dist_school1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1132), (1, 2173)]	3305	-
195	dist_school2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2411), (1, 894)]	3305	-
196	dist_school3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3067), (1, 238)]	3305	-
197	dist_nursery1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1947), (1, 1358)]	3305	-
198	dist_nursery2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 347), (1, 2958)]	3305	-
199	dist_nursery3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3088), (1, 217)]	3305	-
200	dist_supermarket1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2577), (1, 728)]	3305	-
201	dist_supermarket2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1131), (1, 2174)]	3305	-
202	dist_supermarket3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3130), (1, 175)]	3305	-
203	dist_leisure1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1662), (1, 1643)]	3305	-
204	dist_leisure2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2026), (1, 1279)]	3305	-
205	dist_leisure3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2922), (1, 383)]	3305	-
206	dist_public_transport1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 569), (1, 2736)]	3305	-
207	dist_public_transport2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2762), (1, 543)]	3305	-
208	dist_public_transport3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3279), (1, 26)]	3305	-
209	rel_building_area1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3110), (1, 195)]	3305	-
210	rel_building_area2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 921), (1, 2384)]	3305	-
211	rel_building_area3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3229), (1, 76)]	3305	-
212	noise_rail_high1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 153), (1, 3152)]	3305	-
213	noise_rail_high2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3152), (1, 153)]	3305	-
214	noise_road_high1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1204), (1, 2101)]	3305	-
215	noise_road_high2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2861), (1, 444)]	3305	-
216	noise_air_high1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 18), (1, 3287)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
217	noise_air_high2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 3287), (1, 18)]	3305	-
218	dist_charging_station1	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2892), (1, 413)]	3305	-
219	dist_charging_station2	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 1188), (1, 2117)]	3305	-
220	dist_charging_station3	Lage: Geodaten	0	1	[(0, 2530), (1, 775)]	3305	-
221	aichtal	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3228), (1, 77)]	3305	-
222	altbach	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3239), (1, 66)]	3305	-
223	aichwald	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3241), (1, 64)]	3305	-
224	altdorf	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3251), (1, 54)]	3305	-
225	altenriet	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3281), (1, 24)]	3305	-
226	baltmannsweiler	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3274), (1, 31)]	3305	-
227	bempflingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3261), (1, 44)]	3305	-
228	beuren	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3260), (1, 45)]	3305	-
229	bissingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3262), (1, 43)]	3305	-
230	deizisau	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3208), (1, 97)]	3305	-
231	denkendorf	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3210), (1, 95)]	3305	-
232	dettingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3265), (1, 40)]	3305	-
233	erkenbrechtsweiler	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3288), (1, 17)]	3305	-
234	frickenhausen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3286), (1, 19)]	3305	-
235	großbettlingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3259), (1, 46)]	3305	-
236	hochdorf	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3262), (1, 43)]	3305	-
237	holzmaden	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3264), (1, 41)]	3305	-
238	kirchheim	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 2824), (1, 481)]	3305	-
239	kohlberg	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3283), (1, 22)]	3305	-
240	koenigen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3235), (1, 70)]	3305	-
241	lenningen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3244), (1, 61)]	3305	-
242	lichtenwald	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3262), (1, 43)]	3305	-
243	neckartailfingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3254), (1, 51)]	3305	-
244	neckartenzlingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3274), (1, 31)]	3305	-
245	neidlingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3277), (1, 28)]	3305	-
246	neuffen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3223), (1, 82)]	3305	-
247	neuhausen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3142), (1, 163)]	3305	-
248	notzingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3265), (1, 40)]	3305	-
249	nuertingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 2888), (1, 417)]	3305	-
250	oberboihingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3252), (1, 53)]	3305	-
251	ohmden	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3278), (1, 27)]	3305	-
252	owen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3260), (1, 45)]	3305	-
253	plochingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3087), (1, 218)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
254	reichenbach	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3242), (1, 63)]	3305	-
255	schlaitdorf	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3281), (1, 24)]	3305	-
256	unterensingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3261), (1, 44)]	3305	-
257	weilheim	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3227), (1, 78)]	3305	-
258	wendlingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3123), (1, 182)]	3305	-
259	wernau	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3140), (1, 165)]	3305	-
260	wolfschlugen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3234), (1, 71)]	3305	-
261	gvvneckkartenzlingen	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 3077), (1, 228)]	3305	-
262	plochaltdeiz	Lage: Makrolage	0	1	[(0, 2924), (1, 381)]	3305	-
263	intercept	Analyse: Nettomiete	1	1	[(1, 3305)]	3305	-
264	bj1neu	Analyse: Nettomiete	1903	2024	-	3305	1979,65
265	bj2neu	Analyse: Nettomiete	3621409	4096576	-	3305	3919673,55
266	bj3neu	Analyse: Nettomiete	6891541327	8291469824	-	3305	7762169630
267	bjneu2	Analyse: Nettomiete	3621409	4096576	-	3305	3919673,55
268	bjneu3	Analyse: Nettomiete	6891541327	8291469824	-	3305	7762169630
269	wflneu2	Analyse: Nettomiete	225	65536	-	3305	7055,72
270	wflneu3	Analyse: Nettomiete	3375	16777216	-	3305	708767,42
271	nmd_r2_train	Analyse: Nettomiete	276,71	1513,63	-	3305	736,58
272	nmd_mse_train	Analyse: Nettomiete	251,57	1799,39	-	3305	736,73
273	nmd_r2_test	Analyse: Nettomiete	297,3	2098,05	-	3305	752,69
274	nmd_mse_test	Analyse: Nettomiete	337,39	1641,12	-	3305	738,59
275	nmd_ols	Analyse: Nettomiete	279,48	1754,21	-	3305	738,23
276	nmqd_mse_train	Analyse: Nettomiete	7	16,77	-	3305	9,42
277	nmqd_r2_train	Analyse: Nettomiete	5,13	18,45	-	3305	9,48
278	nmqd_mse_test	Analyse: Nettomiete	4,69	22,49	-	3305	9,42
279	nmqd_r2_test	Analyse: Nettomiete	8,19	19,82	-	3305	9,58
280	nmqd_ols	Analyse: Nettomiete	6,58	18,63	-	3305	9,43
281	nmd_wls	Analyse: Nettomiete	213,27	1873,55	-	3305	741,12
282	errs	Analyse: Nettomiete	-1258,25	1953,92	-	3305	13,52
283	nmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Nettomiete	193,92	1936,32	-	3305	738,23
284	nmd_wflbj	Analyse: Nettomiete	213,27	1873,55	-	3305	741,12
285	sig2	Analyse: Nettomiete	71,66	357,67	-	3305	116,57
286	nmst	Analyse: Nettomiete	1,62	12,87	-	3305	6,44
287	abst	Analyse: Nettomiete	0	0,01	-	3305	0,01
288	wflst	Analyse: Nettomiete	0,15	0,84	-	3305	0,69
289	wflst2	Analyse: Nettomiete	2,23	215,89	-	3305	54,7
290	wflst3	Analyse: Nettomiete	33,5	55267,71	-	3305	4850,23

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
291	nmdh	Analyse: Nettomiete	261,53	1838,62	-	3305	738,26
292	bjst1	Analyse: Nettomiete	5,42	27,79	-	3305	18,88
293	bjst2	Analyse: Nettomiete	10487,78	55403,36	-	3305	37393,14
294	nmdhwflbj	Analyse: Nettomiete	205,2	1863,75	-	3305	741,39
295	nmdhwflbjw	Analyse: Nettomiete	205,2	1863,75	-	3305	741,39
296	nmqd	Analyse: Nettomiete	0,22	11,78	-	3305	9,23
297	nmqdh	Analyse: Nettomiete	7,13	17,44	-	3305	9,43
298	nmf	Analyse: Nettomiete	0,32	1,95	-	3305	1
299	nmfnorm	Analyse: Nettomiete	-0,68	0,95	-	3305	0
300	nmf0	Analyse: Nettomiete	-67,79	95	-	3305	0
301	nmf2	Analyse: Nettomiete	0,33	2,15	-	3305	1
302	nmf2norm	Analyse: Nettomiete	-0,67	1,15	-	3305	0
303	nmf20	Analyse: Nettomiete	-66,85	115,38	-	3305	-0,49
304	bind2	Analyse: Nettomiete	0,88	1,25	-	3305	1
305	bindnorm2	Analyse: Nettomiete	-11,94	25,39	-	3305	0
306	bindnorm21	Analyse: Nettomiete	-0,12	0,25	-	3305	0
307	bjd2	Analyse: Nettomiete	631,27	1015,28	-	3305	738,23
308	bjdnorm2	Analyse: Nettomiete	63027,03	101428,42	-	3305	73722,97
309	bjddnorm21	Analyse: Nettomiete	630,27	1014,28	-	3305	737,23
310	bind3	Analyse: Nettomiete	0,88	1,26	-	3305	1
311	bindnorm3	Analyse: Nettomiete	-11,81	25,61	-	3305	0
312	bindnorm31	Analyse: Nettomiete	-0,12	0,26	-	3305	0
313	bind	Analyse: Nettomiete	0,88	1,25	-	3305	1
314	bindnorm	Analyse: Nettomiete	-11,94	25,39	-	3305	0
315	bindnorm1	Analyse: Nettomiete	-0,12	0,25	-	3305	0
316	nmfbjklass	Analyse: Nettomiete	-10,76	30,72	-	3305	0
317	nmqmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Nettomiete	6,16	14,43	-	3305	9,43
318	md1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 2237), (1, 1068)]	3305	-
319	md2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 2245), (1, 1060)]	3305	-
320	md3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 2715), (1, 590)]	3305	-
321	md4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 2893), (1, 412)]	3305	-
322	md5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 2947), (1, 358)]	3305	-
323	md6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 3042), (1, 263)]	3305	-
324	mdklassen	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	1	6	-	3305	2,81
325	efhs	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2881), (1, 424)]	3305	-
326	efh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3063), (1, 242)]	3305	-
327	nmfefhs	komplexes Merkmal/Interaktion	-0,68	0,8	-	3305	0

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
328	mfh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1041), (1, 2264)]	3305	-
329	kmfh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2264), (1, 1041)]	3305	-
330	wohngeschaeft	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3144), (1, 161)]	3305	-
331	einlieger	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3165), (1, 140)]	3305	-
332	ug	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3232), (1, 73)]	3305	-
333	eg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2623), (1, 682)]	3305	-
334	hg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3154), (1, 151)]	3305	-
335	dg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2713), (1, 592)]	3305	-
336	maisoette	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3074), (1, 231)]	3305	-
337	appartement	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3187), (1, 118)]	3305	-
338	penthouse	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3279), (1, 26)]	3305	-
339	balk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1169), (1, 2136)]	3305	-
340	kbalk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2136), (1, 1169)]	3305	-
341	terr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2486), (1, 819)]	3305	-
342	balkuterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3140), (1, 165)]	3305	-
343	balkoterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 515), (1, 2790)]	3305	-
344	kbalkoterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2790), (1, 515)]	3305	-
345	wintergarten	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3251), (1, 54)]	3305	-
346	zh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 738), (1, 2567)]	3305	-
347	dzh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2793), (1, 512)]	3305	-
348	etageh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2957), (1, 348)]	3305	-
349	einzelh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3136), (1, 169)]	3305	-
350	kbad	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3272), (1, 33)]	3305	-
351	bad1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 646), (1, 2659)]	3305	-
352	bad2	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3141), (1, 164)]	3305	-
353	wc2	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2386), (1, 919)]	3305	-
354	badu	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2484), (1, 821)]	3305	-
355	baodu	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 473), (1, 2832)]	3305	-
356	wcinbad1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1554), (1, 1751)]	3305	-
357	bad_score	komplexes Merkmal/Interaktion	-1	10	-	3305	2,91
358	bad_score4	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2267), (1, 1038)]	3305	-
359	bad_score1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3042), (1, 263)]	3305	-
360	kheizraum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2910), (1, 395)]	3305	-
361	fbh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2654), (1, 651)]	3305	-
362	install	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3188), (1, 117)]	3305	-
363	gegensprech	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 594), (1, 2711)]	3305	-
364	videosprech	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3104), (1, 201)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
365	kkeller	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3082), (1, 223)]	3305	-
366	barrierearm	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2953), (1, 352)]	3305	-
367	moebliert	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3282), (1, 23)]	3305	-
368	kachelofen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3109), (1, 196)]	3305	-
369	waesche	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 963), (1, 2342)]	3305	-
370	fahrrad	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1999), (1, 1306)]	3305	-
371	aufzug4	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2921), (1, 384)]	3305	-
372	parkenmv	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1564), (1, 1741)]	3305	-
373	gartenmv	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2678), (1, 627)]	3305	-
374	sicherheit	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3184), (1, 121)]	3305	-
375	wallbox	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3189), (1, 116)]	3305	-
376	abstell	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2411), (1, 894)]	3305	-
377	breidband20mb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1965), (1, 1340)]	3305	-
378	parkettwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2599), (1, 706)]	3305	-
379	laminat	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2048), (1, 1257)]	3305	-
380	diele	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3217), (1, 88)]	3305	-
381	pvc	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3075), (1, 230)]	3305	-
382	designvin	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2894), (1, 411)]	3305	-
383	stein	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2639), (1, 666)]	3305	-
384	lino	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3184), (1, 121)]	3305	-
385	teppich	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3089), (1, 216)]	3305	-
386	bodsonst	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3229), (1, 76)]	3305	-
387	rohbod	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3278), (1, 27)]	3305	-
388	bod5	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2689), (1, 616)]	3305	-
389	bod510	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2690), (1, 615)]	3305	-
390	bod1120	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2343), (1, 962)]	3305	-
391	bod21	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2539), (1, 766)]	3305	-
392	kebk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1828), (1, 1477)]	3305	-
393	koni	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3213), (1, 92)]	3305	-
394	ebk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1817), (1, 1488)]	3305	-
395	kue_score	komplexes Merkmal/Interaktion	0	8	-	3305	2,73
396	kue510	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2659), (1, 646)]	3305	-
397	kue1120	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2749), (1, 556)]	3305	-
398	kue21	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2871), (1, 434)]	3305	-
399	mod_score	komplexes Merkmal/Interaktion	0	15	-	3305	0,98
400	kmodsum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1714), (1, 1591)]	3305	-
401	kmod60sum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3018), (1, 287)]	3305	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
402	kmod60	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3101), (1, 204)]	3305	-
403	kmod8060sum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2839), (1, 466)]	3305	-
404	kmod8060	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3062), (1, 243)]	3305	-
405	mod_score_whg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	9	-	3305	0,6
406	mod_score90	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1094), (1, 2211)]	3305	-
407	mod_score_geb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	6	-	3305	0,37
408	vollmod90whg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3190), (1, 115)]	3305	-
409	vollmod90geb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2681), (1, 624)]	3305	-
410	teilmod90whg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2557), (1, 748)]	3305	-
411	teilmod90geb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2635), (1, 670)]	3305	-
412	vollmod90	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2572), (1, 733)]	3305	-
413	vollmod90_score	komplexes Merkmal/Interaktion	0	2	-	3305	0,22
414	vollteilmod90	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2141), (1, 1164)]	3305	-
415	balkterrgartmv	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 439), (1, 2866)]	3305	-
416	bodgut	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2943), (1, 362)]	3305	-
417	bodmittel	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3232), (1, 73)]	3305	-
418	bodschl	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 2941), (1, 364)]	3305	-
419	eqpSumW	komplexes Merkmal/Interaktion	0	4	-	3305	1,08
420	eqnSumW	komplexes Merkmal/Interaktion	0	2	-	3305	0,09
421	lageneg	komplexes Merkmal/Interaktion	0	7	-	3305	1,9
422	lagepos	komplexes Merkmal/Interaktion	0	9	-	3305	2,82
423	oelholzkohle	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1043), (1, 2262)]	3305	-
424	effizienz3	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 3221), (1, 84)]	3305	-
425	wbgBWG	außergesetzliches Merkmal: inst. Vermieter	0	1	[(0, 3265), (1, 40)]	3305	-
426	wbgKBG	außergesetzliches Merkmal: inst. Vermieter	0	1	[(0, 3104), (1, 201)]	3305	-
427	nmqdhSpannePlus	Obere 2/3-Spanne	8,45	20,67	-	3305	11,17
428	nmqdhSpanneMinus	Untere 2/3-Spanne	5,8	14,2	-	3305	7,68

10.3 Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024
für den **Zweckverband gemeinsamer Gutachterausschuss im
Landkreis Esslingen**

Id:
(bitte stets angeben)

Zugangsschlüssel:
(Zugangsdaten für Onlinefrage-
bogen)

-- WICHTIGE HINWEISE --

- Gemäß § 2 Abs. 1 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind Sie zur Ausfüllung verpflichtet,
- geben Sie den Fragebogen an den Hauptmieter¹ der Wohnung weiter,
- vergleichen Sie Ihre Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung),
- füllen Sie den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen aus,
- **fragen Sie Ihren Vermieter bei fehlenden Informationen,**
- streichen Sie keine Kästchen durch, welche Sie nicht beantworten können, lassen Sie sie LEER,
- mit beigefügtem Freiumschlag, kostenlos zurückschicken,
- nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:

<https://survey.ema-institut.de/index.php/397792>



Falls **schriftlich**, bitte senden Sie nur den Hauptfragebogen in beigefügten Freiumschlag zurück. Bitte nur entweder schriftlich **oder** über das Internet antworten.

Rücksendung bitte bis: 17. Juni 2024

Fragen? Telefonhotline +49 941 38 07 10 oder **E-Mail** an support@ema-institut.de

A	AUSSCHLUSSGRÜNDE	
<p>→ Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung dann umgehend zu beenden. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.</p>		
A1	Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum oder gehören Sie zum Haushalt des Eigentümers?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A2	Wird der Wohnraum mietfrei oder vergünstigt überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A3	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei <u>Sozialwohnungen</u> und Wohnungen, für die ein <u>Wohnberechtigungsschein</u> vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A4	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes , einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A5	Wird die Wohnung ganz- oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A6	Ist für die Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist , oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
<p>→ Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit „nein“ beantwortet wurden. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.</p>		

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

B		HAUPTFRAGEBOGEN	
B1		Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis	
B1a	Ist die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung zum 01. Mai 2024 bekannt?	1 <input type="checkbox"/> Ja (bitte die unten genannte Aufteilung vornehmen, soweit möglich)	2 <input type="checkbox"/> Nein (bitte dann nur die Bruttowarmmiete bzw. den Pauschalbetrag bei Bruttowarmmiete eintragen)
B1b	Bitte nennen Sie die monatliche Bruttowarmmiete , Nettokaltmiete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, welche zum 01. Mai 2024 gezahlt wurden.	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten, ohne Zuschläge oder Parkplatzkosten)	2 + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> mtl. Heizkosten/Betriebskosten(-vorauszahlung)
		3 + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> mtl. Mietanteil für (Tief-)Garage(n), falls vorhanden	4 + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> mtl. Mietanteil für Pkw-Abstellplatz, falls vorhanden
		5 + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> mtl. Mietanteil für Einbauküche, falls vorhanden	6 + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> sonstige mtl. Zuschläge
		7 = <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Bruttowarmmiete (gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter)	
B1c	Seit wann besteht das Mietverhältnis?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	2
B1d	Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	2
B2		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
B2a	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich bei Ihrer Wohnung?	1 <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus	2 <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte/Reihenendhaus
		3 <input type="checkbox"/> Reihemittelhaus	4 <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus
		5 <input type="checkbox"/> Einliegerwohnung	
		6 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wie vielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe Anzahl der Klingeln am Hauseingang):	
B2b		→ 1 <input type="checkbox"/> 3-6 2 <input type="checkbox"/> 7-10 3 <input type="checkbox"/> ab 11	
-- Bitte fragen Sie ggf. Ihren Vermieter, ggf. Angabe aus Energieausweis --			
B2c	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? (Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierung/Sanierung beeinflussen nicht das Baujahr)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr	2 <input type="checkbox"/> unbekannt
B2d	EINE ANTWORT: Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein:	1 <input type="checkbox"/> bis 1918	5 <input type="checkbox"/> 1975 - 1984
		2 <input type="checkbox"/> 1919 - 1945	6 <input type="checkbox"/> 1985 - 1994
		3 <input type="checkbox"/> 1946 - 1963	7 <input type="checkbox"/> 1995 - 2004
		4 <input type="checkbox"/> 1964 - 1974	8 <input type="checkbox"/> 2005 - 2012
		9 <input type="checkbox"/> 2013 - 2015	10 <input type="checkbox"/> 2016 - 2018
		11 <input type="checkbox"/> 2019 - 2024	
B2e	Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss = 1)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl der Geschosse	
B2f	In welchem Geschoss liegt Ihre Wohnung? (Erdgeschoss = 1)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Geschoss- Nr.	2 <input type="checkbox"/> Untergeschoss mit Lichthof
		3 <input type="checkbox"/> Erdgeschoss	4 <input type="checkbox"/> Hanggeschoss
B2g	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	1 <input type="checkbox"/> Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände)	3 <input type="checkbox"/> Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)
		2 <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	4 <input type="checkbox"/> Penthouse
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung gemäß Mietvertrag bzw. Betriebskostenabrechnung ? → HINWEIS: Zur Wohnfläche zählen, wie im Mietvertrag angegeben, alle Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis der Hälfte ihrer Grundfläche.	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	2 <input type="checkbox"/> gemäß schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung)
		3 <input type="checkbox"/> Angabe selbst ermittelt oder geschätzt	

B3b	Verfügt die Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten?	1 <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia 2 <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse 3 <input type="checkbox"/> Wintergarten
B3c	EINE ANTWORT: Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (Wärmeverbrauch erfolgt über Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter) 2 <input type="checkbox"/> Etagen-/Wohnungsheizung 3 <input type="checkbox"/> Einzelöfen 4 <input type="checkbox"/> keine Heizungsversorgung in der Wohnung
B3d	→ HINWEIS: Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.	EINE ANTWORT: Die Heizung wird überwiegend betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Öl 2 <input type="checkbox"/> Gas 3 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle 4 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme 5 <input type="checkbox"/> Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet) 6 <input type="checkbox"/> regenerative Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets) 7 <input type="checkbox"/> Elektrospeicher/Strom 8 <input type="checkbox"/> Wärmepumpe 9 <input type="checkbox"/> Sonstiges
B3e	Mit welchen Sanitäräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 2 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 3 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden 4 <input type="checkbox"/> separates Gäste-WC vorhanden
B3f	→ HINWEIS: Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größeren/besseren Badezimmers. Mehrere Antworten möglich.	Bad- 1 <input type="checkbox"/> Badewanne ausstattung: 2 <input type="checkbox"/> separate Dusche 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 4 <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper 5 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche 6 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad (auch Lichtkuppel) 7 <input type="checkbox"/> Kein Fenster im Bad 8 <input type="checkbox"/> Belüftungs(anlage), Ventilator 9 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken im Badezimmer 10 <input type="checkbox"/> WC im Badezimmer
B3g	Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? → HINWEIS: Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein. *max. 2,5 cm	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 2 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht alleine im Badezimmer) 3 <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz 4 <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden 5 <input type="checkbox"/> Videosprechanlage vorhanden 6 <input type="checkbox"/> weder Keller- noch Bühne/Dachboden vorhanden 7 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche*) 8 <input type="checkbox"/> Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet 9 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) 10 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche vorhanden 11 <input type="checkbox"/> Fahrradraum vorhanden 12 <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden 13 <input type="checkbox"/> Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich 14 <input type="checkbox"/> Wohnung mit eigenem Gartenanteil 15 <input type="checkbox"/> besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch vorhanden (z.B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera) 16 <input type="checkbox"/> Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden 17 <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden 18 <input type="checkbox"/> Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (minds. 20 mb/sec)
B3h	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zu? (vom Vermieter gestellt)	1 <input type="checkbox"/> Parkettboden 2 <input type="checkbox"/> Laminatboden 3 <input type="checkbox"/> Dielenholzboden 4 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 5 <input type="checkbox"/> Designvinylboden 6 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen, Kacheln 7 <input type="checkbox"/> Linoleum-Boden 8 <input type="checkbox"/> Teppichboden 9 <input type="checkbox"/> Sonstiger Boden (z.B. Kork) 10 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden

B3i	Alter des verbauten Fußbodens:	1 <input type="checkbox"/> bis 5 Jahre	3 <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre
		2 <input type="checkbox"/> 5 bis 10 Jahre	4 <input type="checkbox"/> 21 oder älter
B3j	Welche, vom Vermieter gestellte, Art von Küche existiert, ohne gesonderten Mietzuschlag, in der Wohnung?	1 <input type="checkbox"/> keine	
		2 <input type="checkbox"/> Kochnische/Pantryküche	
		3 <input type="checkbox"/> Einbauküche	
B3k	Die oben gewählte Küche ist wie folgt vom Vermieter ausgestattet:	1 <input type="checkbox"/> Kühlschrank	5 <input type="checkbox"/> Backofen
		2 <input type="checkbox"/> Kühlschrank mit Gefrierfach	6 <input type="checkbox"/> Dunstabzug
		3 <input type="checkbox"/> separater Gefrierschrank	7 <input type="checkbox"/> Spülmaschine
		4 <input type="checkbox"/> Herd	8 <input type="checkbox"/> Küchenschränke
B3l	Alter der Küche	1 <input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger	3 <input type="checkbox"/> 21 oder älter
		2 <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre	
B3m	Wurden in der Wohnung seit 2010 bauliche Maßnahmen durch den Vermieter vorgenommen?	1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage B3n)	
		2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage B3p)	
		3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage B3p)	
	Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.		
B3n	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2010 vom Vermieter durchgeführt?	1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	
B3o		2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), nämlich:	
		1 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation modernisiert	6 <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut
		2 <input type="checkbox"/> Balkon modernisiert	7 <input type="checkbox"/> barrierearme Modernisierung der Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)
		3 <input type="checkbox"/> Fußböden ganz erneuert	8 <input type="checkbox"/> Wohnungseingangstür erneuert
		4 <input type="checkbox"/> Fenster ganz erneuert	9 <input type="checkbox"/> Innentüren modernisiert
		5 <input type="checkbox"/> Bad modernisiert	10 <input type="checkbox"/> separates WC modernisiert
B3p	Wurden am Gebäude seit 2010 bauliche Maßnahmen durch den Vermieter vorgenommen?	1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage B3q)	
		2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage B3s)	
		3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage B3s)	
	Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.		
B3q	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2010 vom Vermieter durchgeführt?	1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt)	
B3r		2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), nämlich:	
		1 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation erneuert	5 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberste Decke
		2 <input type="checkbox"/> Heizungsanlage modernisiert	6 <input type="checkbox"/> Dämmung aller Außenwände
		3 <input type="checkbox"/> Aufzug erneuert	7 <input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke
		4 <input type="checkbox"/> Aufzug nachgerüstet	8 <input type="checkbox"/> Treppenhaus modernisiert
-- Bitte fragen Sie ggf. Ihren Vermieter, ggf. Angabe aus Energieausweis			
B3s	Bitte nennen Sie die Energieklasse lt. Energieausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes)	1 <input type="checkbox"/> A+ (bis 25 kWh/m ² a)	4 <input type="checkbox"/> C (bis 100 kWh/m ² a)
		2 <input type="checkbox"/> A (bis 50 kWh/m ² a)	5 <input type="checkbox"/> D (bis 125 kWh/m ² a)
		3 <input type="checkbox"/> B (bis 75 kWh/m ² a)	6 <input type="checkbox"/> E (bis 150 kWh/m ² a)
			7 <input type="checkbox"/> F (bis 200 kWh/m ² a)
			8 <input type="checkbox"/> G (bis 250 kWh/m ² a)
			9 <input type="checkbox"/> H (> 250 kWh/m ² a)