
Dokumentation zum Mietspiegel Schönaich und Holzgerlingen 2024

Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	2
2 Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
3 Erstellung der Fragebögen	4
4 Grundgesamtheit	6
5 Befragung	8
5.1 Mieter:innenbefragung	8
5.2 Vermieter:innenbefragung	8
6 Datenschutz	9
7 Aufbereitung der Daten	10
8 Gewichtung	14
9 Auswertung	15
9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	15
9.2 Regressionsmodell	16
9.2.1 Berechnungsschritt 1	16
9.2.2 Berechnungsschritt 2	17
9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren	18
9.3 Ergebnisse	18
9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale	18
9.3.2 Einfluss der Wohnfläche	19
9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	22
9.4 Spanne	29
9.5 Güte des Regressionsmodells	30
10 Anwendung des Mietspiegels	33
11 Schlussbemerkungen	34
A Anhang: Häufigkeiten	35
B Anhang: Mieter:innenfragebogen	37

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (=ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Schönaich und der Stadt Holzgerlingen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für Schönaich und Holzgerlingen ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den nach Landesrecht zuständigen Behörden anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. August 2024 gültig.

Die Gemeinde Schönaich und die Stadt Holzgerlingen verfügten bisher nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 21. November 2023 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e. V.
- Haus & Grund Böblingen e. V.
- BBG Böblinger Baugesellschaft mbH
- Siedlungswerk GmbH
- Gemeinde Schönaich
- Stadt Holzgerlingen

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung mit Beteiligung des ALP Instituts am 21. November 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Januar 2024, welche als Vollbefragung durchgeführt wurde (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 23. Mai 2024 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Die Zustimmung zum Mietspiegel durch den Gemeinderat von Schönaich erfolgte am 23. Juli 2024 und durch den Gemeinderat der Stadt Holzgerlingen am 16. Juli 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 1. August 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt inhaltlich die gleichen Fragen wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Er ist in der Mieter:innenversion im Anhang B angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau
- zur Lage der Wohnung/des Gebäudes

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

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

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

3 Erstellung der Fragebögen

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister:in) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z. B. „WG-Zimmer“);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim).

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

4 Grundgesamtheit

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen erstellt werden (§ 8 MsV). In Schönaich und Holzgerlingen wurde aufgrund des relativ kleinen Mietmarktes eine Vollbefragung durchgeführt, um einen ausreichend hohen verwertbaren Rücklauf zu erzielen.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Für Schönaich und Holzgerlingen entspricht die Erhebungsgrundgesamtheit der Bruttostichprobe. ALP hat mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle von Schönaich und Holzgerlingen wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten der Gemeinde Schönaich und der Stadt Holzgerlingen (Name, Anschrift und Einzugsdatum aller volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Name und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Gemeinde Schönaich und Stadt Holzgerlingen
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder mit dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit geförderten Wohnungen entfernt. Ebenso wurden bekannte Heime (etwa Seniorenheime) aussortiert. Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit

den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 5.641 Datensätzen (2.427 aus Schönaich und 3.211 aus Holzgerlingen). Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 4.461 Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Schönaich und Holzgerlingen (1.993 in Schönaich und 2.468 in Holzgerlingen). Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich in erster Linie durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Dadurch, dass für Schönaich und Holzgerlingen die gesamte Erhebungsgrundgesamtheit für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird, ist sichergestellt, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV).

Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieter:innenbefragung zugeordnet (2.571 Wohnungen). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieter:innenbefragung angeschrieben (3.070 Wohnungen). Die 2.571 Wohnungen der Vermieter:innenbefragung gehörten 1.099 Eigentümer:innen, darunter 1.064 Vermieter:innen mit 7 oder weniger Wohnungen und 35 größere Vermieter:innen.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Januar 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 3.070 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Januar 2024 ein Schreiben im Namen der Bürgermeisterin der Gemeinde Schönaich und des Bürgermeisters der Stadt Holzgerlingen. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 18. Februar 2024 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Januar 2024 ein Schreiben im Namen der Bürgermeisterin der Gemeinde Schönaich und des Bürgermeisters der Stadt Holzgerlingen, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 2.571 Wohnungen in der Vermieter:innenstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 7 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 35 als groß eingestufte Vermieter:innen in Schönaich und Holzgerlingen und 1.064 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

6 Datenschutz

ALP erhielt die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Schaffung der Erhebungsgrundgesamtheit von der Gemeinde Schönaich und der Stadt Holzgerlingen über eine passwortgeschützte Cloud.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes bzw. Wohnungs-IDs wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter:innen bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

7 Aufbereitung der Daten

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen der Befragung wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 3.143 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 5.641 abzüglich der 518 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 5.123 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 61,4 % (62,9 % bei Vermieter:innen und 60,1 % bei Mieter:innen).

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	3.070	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	237	7,7 %
* nicht zustellbar	212	6,9 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	25	0,8 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.833	92,3 %
stichprobensystematische Ausfälle	1.130	39,9 %
*Keine Reaktion	1.110	39,2 %
*leere Datensätze	20	0,7 %
Nettostichprobe	1.703	60,1 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	2.571	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	281	10,9 %
* nicht zustellbar	54	2,1 %
* Mieter nicht bekannt	85	3,3 %
* leerstehend, verhindert etc	142	5,5 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.290	89,1 %
stichprobensystematische Ausfälle	850	37,1 %
*Keine Reaktion	792	34,6 %
*leere Datensätze	58	2,5 %
Nettostichprobe	1.440	62,9 %

Mietspiegelrelevante Wohnungen Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Zunächst wurden 1.728 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.¹

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

	Anzahl	Anteil
Nettostichprobe	3.143	100,0 %
Ausschluss durch Filterfragen	1.728	55,0 %
* Doppelt abgefragte Haushalte	104	3,3 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	792	25,2 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	543	17,3 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	125	4,0 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	52	1,7 %
* Frage D (Wohnheim)	4	0,1 %
* Frage E (Gewerbe)	2	0,1 %
* Frage F (Möblierung)	90	2,9 %
* Frage G (WG-Zimmer)	13	0,4 %
* Frage H (Zeitmietvertrag)	3	0,1 %
Betreutes Wohnen	11	0,3 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	63	2,0 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	33	1,0 %
Unplausible Angaben	46	1,5 %
Minderausstattung	5	0,2 %
Ausreißer	1	<0,1 %
Bereinigte Nettostichprobe	1.256	40,0 %

Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

¹Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag aus der Untersuchung ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 63 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 33 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 46 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gibt für die eine Angabe zum Baujahr vorliegt. Anschließend wurde jeweils eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Gemeinde Schönaich und an die Stadt Holzgerlingen weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand.

Minderausstattung Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet:innenseitig mindestens mit einem WC, einem Bad und einer Heizung ausgestattet ist. In zwei Fällen gab es nach eigenen Angaben kein Badezimmer und in drei Fällen keine vom Vermietenden gestellte Heizung in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Betreutes Wohnen Wohnungen im sogenannten „Betreuten Wohnen“ wurden zunächst miterhoben. Nach der Zahlung einer Betreuungspauschale wurde in Frage 2 gefragt. Insgesamt gab es 11 verwertbare Datensätze, welche hier einen positiven Betrag aufwiesen. Diese Datensätze fielen durch ein im Vergleich sehr niedriges Mietniveau auf. Es kann angenommen werden, dass die Mietpreisgestaltung durch vertragliche Gesichtspunkte beeinflusst und daher unüblich ist. Diese Beobachtungen wurden folglich von der Auswertung ausgeschlossen.

Ausreißerbereinigung Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer be-

rechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fiel eine Wohnung mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche auf (312 m²). Dieser Datensatz wurde als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

Bereinigte Nettostichprobe Aus der Nettostichprobe verblieben 40,0 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 1.256 Datensätze, darunter 518 aus Schönaich und 738 aus Holzgerlingen. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 4.461 Mietwohnungen in Schönaich und Holzgerlingen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 45 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.256 Datensätzen erfüllt.

8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird ausgeglichen, dass im Rücklauf aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens relativ mehr Datensätze von großen Vermieter:innen, wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen, vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermieter:innen. Zusätzlich wurde bei der Gewichtung nach Gemeinde unterschieden, womit auch Unterschiede in den Antwortwahrscheinlichkeiten zwischen Schönaich und Holzgerlingen ausgeglichen werden. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der Vermieter:innen an der Erhebungsgesamtheit bzw. Bruttostichprobe (siehe Abschnitt 4) unterteilt nach Gemeinde. Dieser Anteil wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Vermieter:innen im Rücklauf pro Gemeinde (Nettostichprobe vor Filterfragen). Keine:r der großen Vermieter:innen besaß Wohnungen in beiden Gemeinden.

Für vier Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins heruntergewichtet wurden. Alle restlichen Wohnungen bekamen entsprechend einen Gewichtungsfaktor größer als eins. Die restlichen Wohnungen aus Schönaich bekamen dabei einen höheren Gewichtungsfaktor als die restlichen Wohnungen aus Holzgerlingen. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 1.256. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

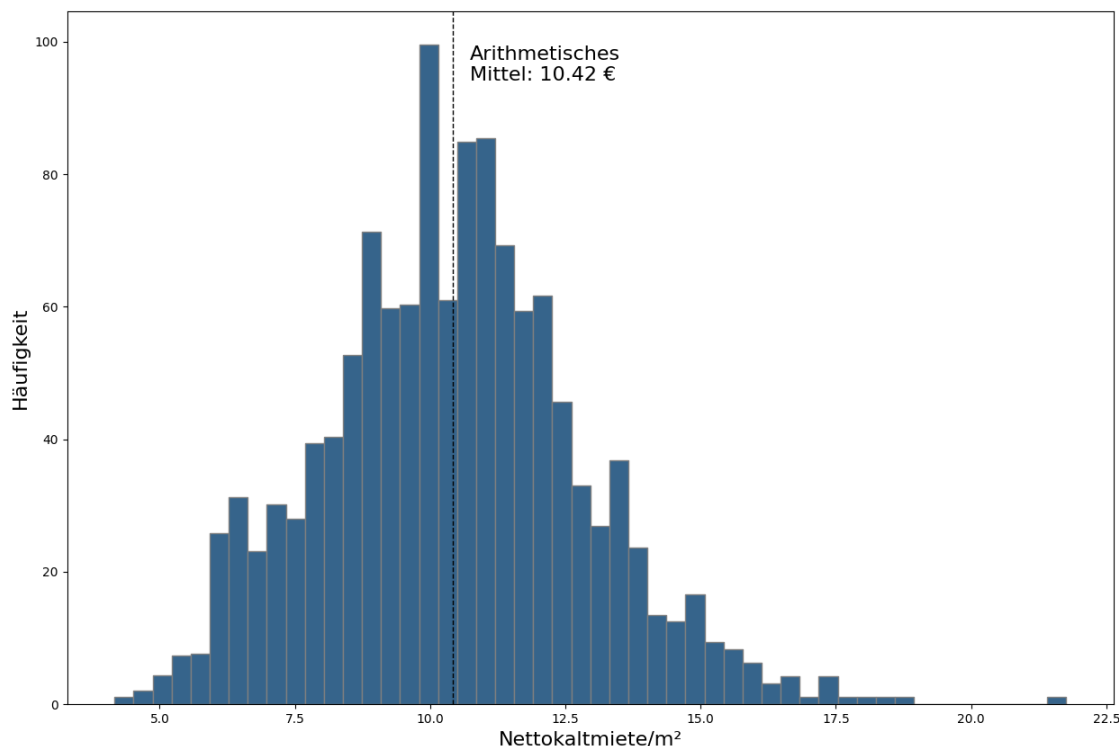
9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Gemeinde Schönaich und der Stadt Holzgerlingen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.3).

9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Schönaich und Holzgerlingen 2024 beträgt 10,42 €/m² zum Stichtag 1. Januar 2024. Der Median der Nettokaltmieten liegt ebenfalls bei 10,42 €/m². In Schönaich liegt das durchschnittliche Mietniveau bei 10,06 €/m² und in Holzgerlingen bei 10,67 €/m². Da der Mietspiegel 2024 der erste Mietspiegel der beiden Gemeinden ist, liegt kein Vergleichswert aus vorherigen Mietspiegelerstellungen vor.

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



9.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel Schönaich und Holzgerlingen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Für den Mietspiegel Schönaich und Holzgerlingen wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m² nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außerrechtliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

9.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m² in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NK M_{qm} = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

NK M_{qm}: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

β_k: Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p : Grad des berücksichtigten Polynoms

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$: Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals $x_{ag,j}$

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale $x_{ag,j}$ sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale $x_{g,i}$ (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

9.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Mietspiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante (α) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiettable verwendet wird:

$$\widehat{NK\dot{M}qm} = \alpha' + \hat{\beta}_1 Wfl^1 + \dots + \hat{\beta}_p Wfl^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK\dot{M}qm}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m²

α' : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$: geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$: gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals j

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 9.3.1).

9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermieter:innentyp, zur Mietdauer und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ($p\text{-Wert} \leq 0,05$) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses (höchster p-Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

9.3 Ergebnisse

9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 9.2 bereits erläutert, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt. In der Gleichung in Unterabschnitt 9.2.1 sind diese Merkmale durch den Term $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert. Für Schönaich und Holzgerlingen wurde die Mietvertragslaufzeit als außergesetzliches Merkmal aufgenommen. Folgende Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse der Regressionsanalyse für dieses Merkmal.

Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist.

Tabelle 4: Regressionsergebnisse außergesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	2,064	0,173	0,000
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 2 Jahre	1,637	0,172	0,000
Mietvertragslaufzeit > 2 Jahr ≤ 3 Jahre	1,544	0,182	0,000
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahr ≤ 5 Jahre	1,046	0,158	0,000
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahr ≤ 10 Jahre	0,821	0,164	0,000

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 4 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Referenzkategorie. Die Häufigkeiten der gebildeten Variablen ist Anhang A zu entnehmen.

9.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NK M_{qm} = 12,5220 - 0,1008 * Wfl + 0,0006 * Wfl^2 - 0,00000137 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) erhöht sich der Wert der Konstanten auf 13,6195. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 4) gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei der alle Variablen (die gesetzliche Merkmale abbilden) außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

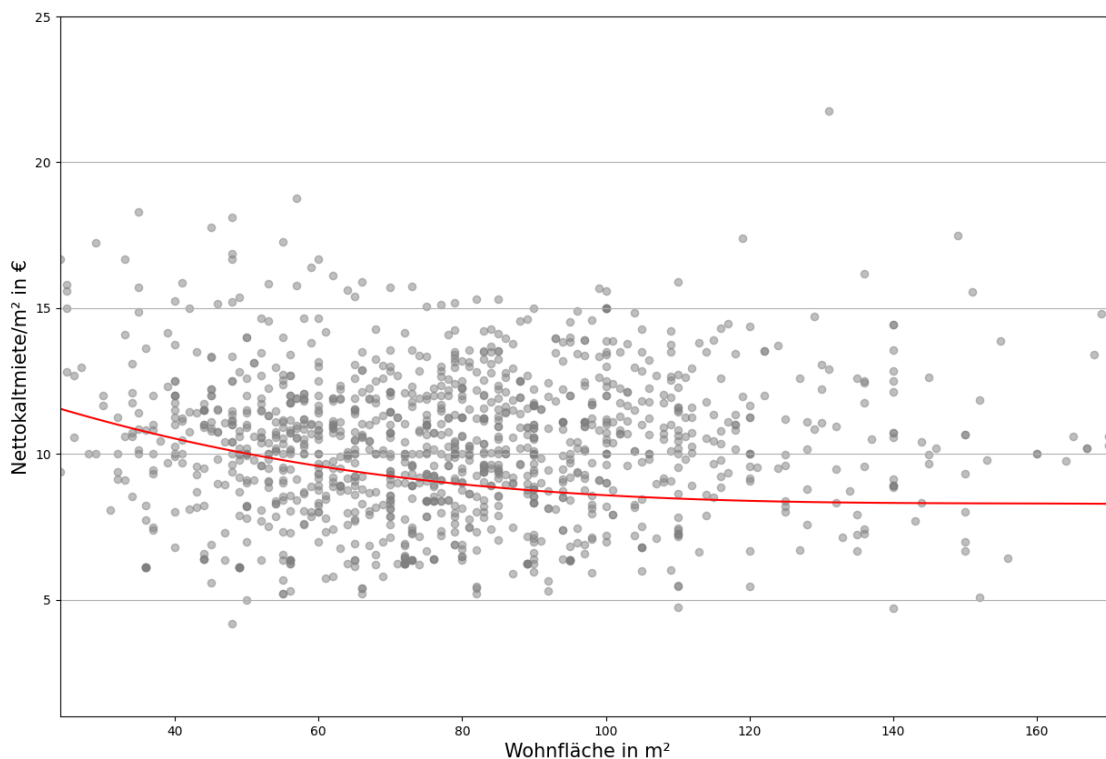


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tabelle 5).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 170 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 m² und 170 m² aus.

Tabelle 5: Basismiettablelle

Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
25	11,48	62	9,51	99	8,60	136	8,33
26	11,41	63	9,47	100	8,58	137	8,32
27	11,34	64	9,44	101	8,57	138	8,32
28	11,27	65	9,40	102	8,56	139	8,32
29	11,20	66	9,37	103	8,54	140	8,32
30	11,14	67	9,33	104	8,53	141	8,32
31	11,07	68	9,30	105	8,52	142	8,32
32	11,01	69	9,27	106	8,51	143	8,31
33	10,94	70	9,24	107	8,50	144	8,31
34	10,88	71	9,21	108	8,49	145	8,31
35	10,82	72	9,17	109	8,48	146	8,31
36	10,76	73	9,15	110	8,47	147	8,31
37	10,70	74	9,12	111	8,46	148	8,31
38	10,64	75	9,09	112	8,45	149	8,31
39	10,58	76	9,06	113	8,44	150	8,31
40	10,53	77	9,03	114	8,43	151	8,31
41	10,47	78	9,01	115	8,43	152	8,30
42	10,42	79	8,98	116	8,42	153	8,30
43	10,36	80	8,96	117	8,41	154	8,30
44	10,31	81	8,93	118	8,40	155	8,30
45	10,26	82	8,91	119	8,40	156	8,30
46	10,21	83	8,89	120	8,39	157	8,30
47	10,16	84	8,87	121	8,39	158	8,30
48	10,11	85	8,84	122	8,38	159	8,30
49	10,06	86	8,82	123	8,37	160	8,30
50	10,01	87	8,80	124	8,37	161	8,30
51	9,97	88	8,78	125	8,36	162	8,30
52	9,92	89	8,76	126	8,36	163	8,30
53	9,87	90	8,74	127	8,36	164	8,30
54	9,83	91	8,72	128	8,35	165	8,30
55	9,79	92	8,71	129	8,35	166	8,29
56	9,75	93	8,69	130	8,34	167	8,29
57	9,70	94	8,67	131	8,34	168	8,29
58	9,66	95	8,66	132	8,34	169	8,29
59	9,62	96	8,64	133	8,33	170	8,29
60	9,58	97	8,63	134	8,33		
61	9,55	98	8,61	135	8,33		

9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$ integriert (siehe Abschnitt 9.2).

Die in Tabelle 6 dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Sie gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

Tabelle 6: Regressionsergebnisse gesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr 1978-1994	0,481	0,132	0,000
Baujahr 1995-2001	0,730	0,175	0,000
Baujahr 2002-2009	1,152	0,194	0,000
Baujahr 2010-2015	1,315	0,228	0,000
Baujahr 2016-2019	1,717	0,245	0,000
Baujahr 2020-2023	2,510	0,250	0,000
Straßenlärm \geq 60 dB(A)	-0,728	0,313	0,020
Maisonette-Wohnung	0,720	0,282	0,011
Penthouse-Wohnung	0,990	0,395	0,012
Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre	-0,454	0,123	0,000
Wohnung liegt im Keller/Souterrain/Untergeschoss	-0,821	0,387	0,034
Wohnung liegt im Gartengeschoss	-0,704	0,265	0,008
Sanitärausstattung	0,581	0,078	0,000
Keine Einbauküche	-0,668	0,108	0,000
Wohnung stufenfrei erreichbar	0,406	0,136	0,003
Garten zur alleinigen Nutzung	0,481	0,150	0,001
Stellplatz in Tief-/Einzel-/Doppelgarage/Carport	0,485	0,138	0,000
Solarenergie zum Heizen	0,563	0,208	0,007
Einzelöfen	-0,953	0,254	0,000

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden 11 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Ergebnis werden Zuschläge für sechs Baujahresklassen ausgewiesen, dazu kommt eine Referenzklasse. Die geschätzten Koeffizienten – wie in Tabelle 6 ausgewiesen – werden auf ganze Cent-Beträge gerundet. Der Koeffizient der Baujahresklasse 2010-2015 liegt bei 1,314994 und wurde auf 1,31 € abgerundet. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklasse

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Bis 1977	± 0 €	410	31,6 %
1978 – 1994	+ 0,48 €	330	26,2 %
1995 – 2001	+ 0,73 €	133	11,0 %
2002 – 2009	+ 1,15 €	125	10,2 %
2010 – 2015	+ 1,31 €	91	7,5 %
2016 – 2019	+ 1,72 €	78	6,4 %
2020 – 2023	+ 2,51 €	89	7,1 %

Modernisierung und Energetik Im Rahmen der Befragung wurden auch die Energiekennwerte laut Energieausweis (Frage 21) und Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Frage 22) sowie Modernisierungen (Frage 23) abgefragt. Diese Merkmale wurden in verschiedenen Kombinationen getestet. Es konnte jedoch kein plausibler und signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Art der Wohnung Als ein gesetzliches Merkmal ist die Art der Wohnung zu berücksichtigen. In der Befragung zum Mietspiegel wurden Wohnungen in allen Gebäudetypen berücksichtigt. In Frage 6 des Fragebogens wurde die Anzahl der Wohnungen, die vom Hauseingang aus erreichbar sind, abgefragt und die Art des Gebäudes bei weniger als vier Wohnungen. Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Anzahl der Gebäudearten in der Datenbasis und die durchschnittliche Nettokaltmiete. Für keinen dieser Gebäudetypen konnte in der Regression ein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe nachgewiesen werden.

Tabelle 8: Gebäudetyp

Gebäudetyp	Anzahl	Ø-Wohnfläche in m ²	Ø-Miete in € /m ²
Einfamilienhaus	90	107,4	10,28 €
Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	163	100,9	10,07 €
Einliegerwohnungen	84	56,5	10,61 €
Mehrfamilienhaus	847	75,7	10,53 €
Sonstiges	65	95,3	9,93 €

Darüber hinaus wurden in Frage 8 und 9 das Geschoss, in dem die Wohnung liegt, abgefragt und, ob ein besonderer Wohnungstyp vorliegt. Eine Penthouse-Wohnung ist dabei definiert als ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses. Eine Maisonette-Wohnung ist laut Fragebogen eine Wohnung, welche auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden ist. Es ergaben sich die Zu- bzw. Abschläge gemäß Tabelle 9. Diese Zu- bzw. Abschläge können nicht im Einfamilienhaus geltend gemacht werden. Außerdem kann nur eins der fünf Merkmale vorliegen.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit des Gebäudetyps

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Penthouse-Wohnung	+ 0,99 €	19	1,6 %
Maisonette-Wohnung	+ 0,72 €	38	3,1 %
Wohnung liegt im Erdgeschoss / Hochparterre	- 0,45 €	329	25,3 %
Wohnung liegt im Keller / Souterrain / Untergeschoss	- 0,82 €	21	1,7 %
Wohnung liegt im Gartengeschoss (bei Hanglage)	- 0,70 €	58	3,7 %

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden Fragen 16 und 17 aus dem Fragebogen zur Begründung im näheren Wohnumfeld und zum Straßentyp ausgewertet. Außerdem wurden folgende externe Lagedaten an die Datenbasis herangespielt:

- Bodenrichtwerte (Quelle: Gemeinde Schönaich und Stadt Holzgerlingen)
- Straßenlärm laut Lärmkartierung 2022 (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Grünflächen (Quelle: Gemeinde Schönaich und Stadt Holzgerlingen)
- Spielplätze (Quelle: Gemeinde Schönaich und Stadt Holzgerlingen)
- Schulen (Quelle: OpenStreetMap)
- Bahnhöfe und Bushaltestellen (Quelle: OpenStreetMap)
- Supermärkte (Quelle: OpenStreetMap)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem die Entfernungen (fußläufig und Luftlinie) zu Grünflächen, ÖPNV-Haltestellen, Schulen und Spielplätzen sowie zu Supermärkten ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, zum Beispiel für die fußläufigen Entfernungen zu Spielplätzen, getestet.

Makrolage Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Unterteilung der Gebiete von Schönaich und Holzgerlingen als auch auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Es konnte dabei kein statistisch signifikanter Unterschied zwischen großräumigen Lagen festgestellt werden.

Mikrolage Neben der Analyse auf Makro-Ebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Darunter bspw. die oben genannten Geodaten zur Nahversorgungslage und ÖPNV-Anschluss. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter negativer Einfluss, wenn Wohnungen im Bereich des Straßenlärms L_{DEN} (24 Stunden) über 60 dB(A) laut Lärmkartierung 2022 (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) liegen.

Tabelle 10: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Straßenlärm \geq 60 dB(A)	- 0,73 €	40	3,0 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein

eines Gäste-WCs aus Frage 14 berücksichtigt. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden zunächst die positiven Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung addiert. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Pluspunkt versehen:

- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle bzw. mit maximal 2 cm hoher Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Mindestens zwei Waschbecken oder ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen
- Wohnung verfügt über ein zweites WC (Gäste-WC)

Tabelle 11 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsomme, die Zuschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine einzige Variable in der Codierung 0 bis 3 in die Regression eingegangen ist. Die Zuschläge berechnen sich demnach als Vielfaches des in Tabelle 6 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Qualitätsklassen addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 4 Fällen die Frage 13 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde.

Tabelle 11: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Punktsomme	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
0	± 0 €	408	30,9 %
1-2	+ 0,58 €	414	33,6 %
3-4	+ 1,16 €	308	25,3 %
Mehr als 4	+ 1,74 €	122	9,8 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Einbauküche Die Befragten wurden in Frage 14 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (mit Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) ausgestattet ist,

mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die von Vermieter:innen gestellt sind. Da im Standardfall eine Einbauküche vorlag, wurde eine Variable gebildet, die den Wert eins annimmt, wenn keine komplette Einbauküche vorhanden ist. Wurde bei Frage 2c eine monatliche Mietzahlung für die Einbauküche angegeben, wurde die Variable ebenfalls auf eins gesetzt. Es zeigte sich, dass 37,6 % der Wohnungen über keine Einbauküche verfügen oder eine monatliche Mietzahlung für die Einbauküche leisten.

Wohnung stufenfrei erreichbar In Frage 14 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung stufenfrei erreichbar sei. Dies war in 25,0 % der Wohnungen der Fall.

Garten Des Weiteren gab es in Frage 14 die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung bzw. das Haus über einen Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen verfügt. Bei 17,6 % der Wohnungen (darunter auch Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Datenbasis war dies gegeben.

Stellplatz In Frage 15 gab es die Möglichkeit anzugeben, ob es eine zur Wohnung gehörende Garage bzw. einen Stellplatz gibt. Es wurde eine Variable gebildet, die den Wert eins annimmt, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale angekreuzt wurde: Stellplatz in der Tiefgarage, Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage oder Stellplatz in einem Carport. Wurde in Frage 2d eine zusätzliche Mietzahlung für den Stellplatz angegeben, wurde die Variable auf null gesetzt. Der errechnete Zuschlag von 0,48 € gilt demnach nur für Stellplätze ohne zusätzliche Mietzahlung. Der errechnete Koeffizient dieses Merkmals liegt bei 0,48460 und wurde auf 0,48 € abgerundet. 16,8 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügten über einen solchen Stellplatz.

Solarenergie Die Befragten wurden in Frage 19 gebeten anzugeben, welche Energieträger / Versorgungsarten zum Heizen verwendet werden. Mehrfachnennungen waren möglich. In 5,9 % der Wohnungen wird demnach (auch) Solarenergie zum Heizen genutzt. Der am meisten verwendete Energieträger war Gas mit 48,2 %.

Einzelöfen In Frage 18 wurde gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. In 3,9 % der Wohnungen wird demnach mit Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung) geheizt. Der Standard ist hier die Zentralheizung mit 89,0 %.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Keine komplette Einbauküche	- 0,67 €	499	37,6 %
Wohnung stufenfrei erreichbar	+ 0,41 €	307	25,0 %
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,48 €	214	17,6 %
Stellplatz in Tief- / Einzel- / Doppelgarage oder Carport	+ 0,48 €	204	16,8 %
Solarenergie zum Heizen	+ 0,56 €	72	5,9 %
Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)	- 0,95 €	48	3,9 %

9.4 Spanne

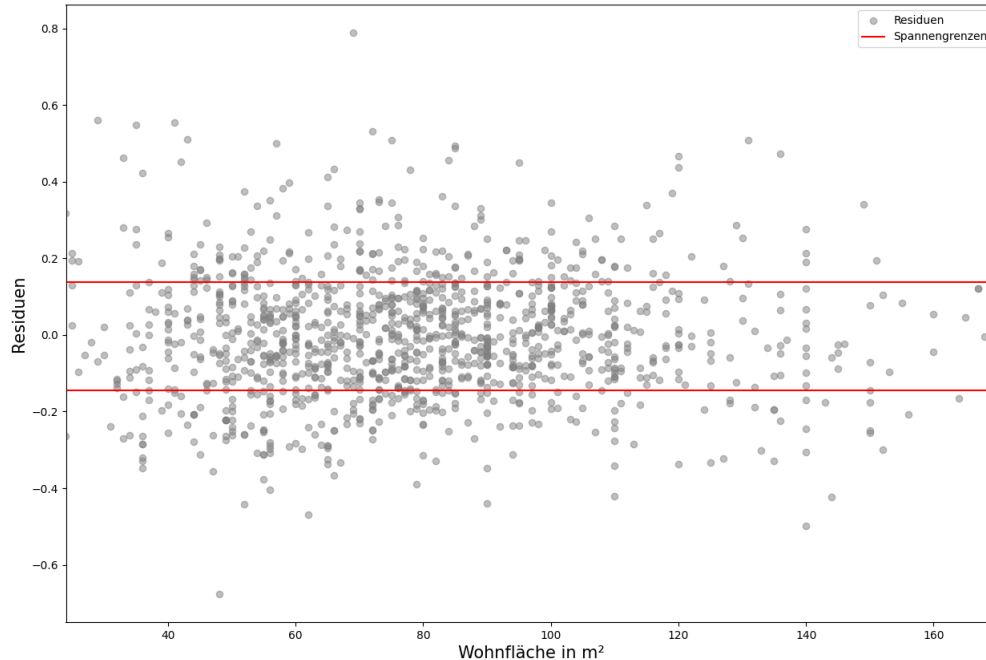
Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, sowie der Mietdauer, kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Schönaich und Holzgerlingen 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 9.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 15 %** und **+ 14 %**.

Abbildung 4 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



9.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Beurteilung der Ergebnisse der Regressionsanalyse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells;
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen;
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren.

Erklärungsgehalt (R^2) Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 50,7 %, d. h. 50,7 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 42,5 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem

werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m² als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R²-Werte zur Folge.

Heteroskedastizität Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m² verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzte Nettokaltmiete pro m² gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. In Abbildung 4 ist zu erkennen, dass die Streuung der Residuen mit zunehmender Nettokaltmiete pro m² größer wird. Ein Breusch-Pagan-Test bestätigte das Vorliegen von Heteroskedastizität. Zur Korrektur der Heteroskedastizität wurde eine gewichtete Regression verwendet, bei der jedem Datenpunkt basierend auf der geschätzten Varianz des Fehlerterms ein Gewicht zugewiesen wird. So werden Beobachtungen mit kleinerer Varianz der Residuen hochgewichtet.

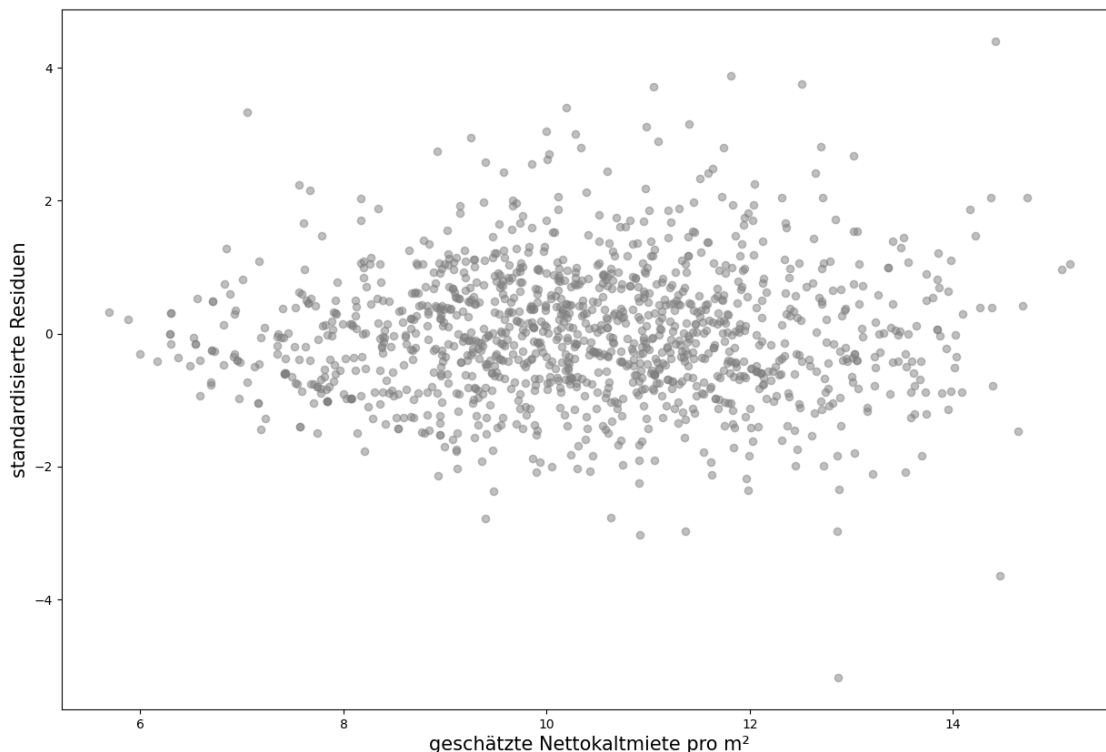


Abbildung 4: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit der geschätzten Nettokaltmiete pro m²

Korrelationen Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF und Korrelationsstatistik) zeigt eine relativ starke Korrelation von mehr als 0,5 zwischen der Variable der Sanitärausstattung und der Wohnfläche. Der VIF der Sanitärausstattung liegt bei 5,8 und die Toleranz bei 0,17. Dies wurde als ein vertretbares Maß an Multikollinearität eingestuft.² Alle anderen Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

²Vgl. O'Brien, R. M. (2007). A caution regarding rules of thumb for variance inflation factors. *Quality & Quantity*, 41, 673-690.

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 5 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 15 % abgezogen (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,85). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 14 % addiert (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,14).

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Gemeinde Schönaich oder der Stadt Holzgerlingen heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Schönaich und der Stadt Holzgerlingen verlinkt.

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den nach Landesrecht zuständigen Behörden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Januar 2024 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

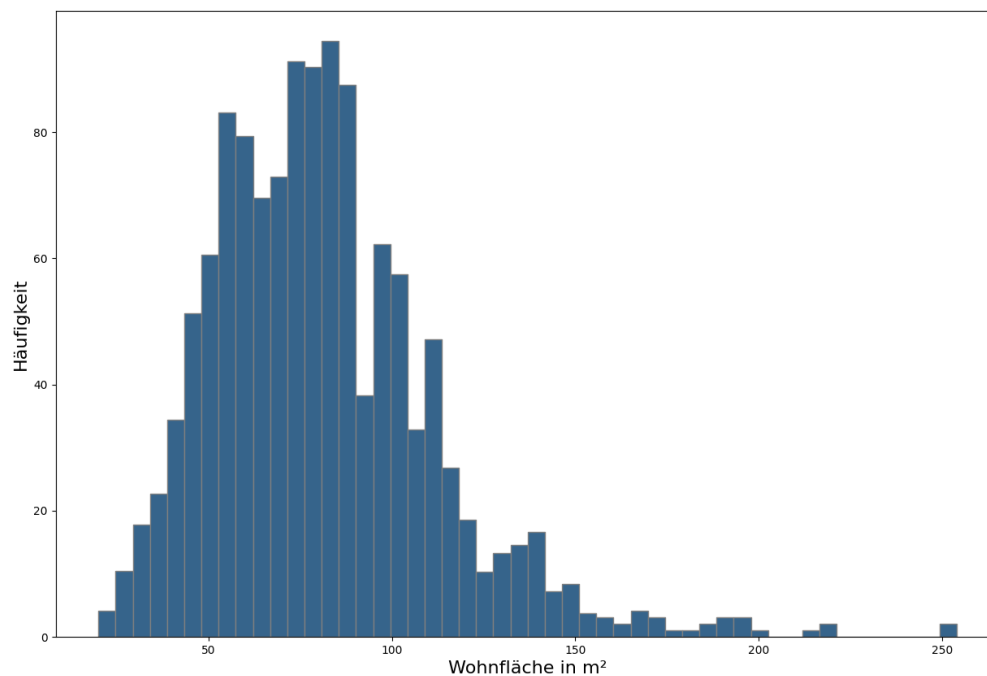


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

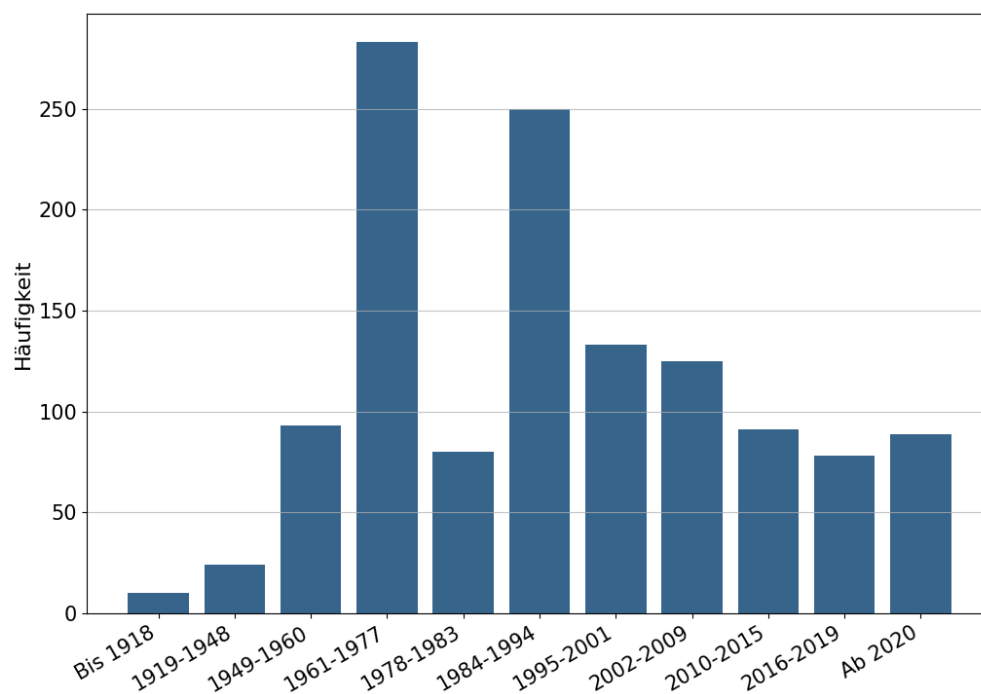


Tabelle 13: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten*

Modellvariable	Fallzahl	gewichteter Anteil
Mietvertragslaufzeit \leq 1 Jahr	184	15,0 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 1 Jahr \leq 2 Jahre	195	15,6 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 2 Jahr \leq 3 Jahre	148	12,0 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 3 Jahr \leq 5 Jahre	244	19,8 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 5 Jahr \leq 10 Jahre	210	16,6 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 10 Jahre	269	20,6 %

*In 6 Fällen lag keine Angabe zur Mietvertragslaufzeit vor.

B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Schönaich und Holzgerlingen 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 18. Februar 2024 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/sh> vornehmen. Ihr **Zugangscod**e lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren Vermieter zu Rate.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ... <input type="checkbox"/> Mieter → weiter <input type="checkbox"/> Eigentümer → Ende <input type="checkbox"/> Untermieter → Ende
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.01.2018 angemietet? <input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.01.2018 verändert? <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende <small>(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- /Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</small>
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete? <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietspreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, nicht dazu zählt „Betreutes Wohnen“) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)? (z. B. „WG-Zimmer“) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (zum vorübergehenden Gebrauch) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen? Monat <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für Januar 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung) Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag): <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € <small>(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)</small> Dieser Betrag setzt sich zusammen aus: <ul style="list-style-type: none"> a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € c) Einbauküche (falls extra ausgewiesen): <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € d) Garage / Stellplatz: <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € e) Betreuungspauschale (z. B. für „Betreutes Wohnen“) <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € f) Andere Kosten / Zuschläge für _____: <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> €

<p>Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)</p> <p><input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert</p>	<p>Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/></p>
<p>Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?</p> <p style="text-align: right;"><input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> m²</p>	
<p>Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (<u>Nicht</u> dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)</p> <p style="text-align: right;">Zimmeranzahl: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></p>	
<p>Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?</p> <p>Anzahl Wohnungen: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → weiter zu Frage 7 Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → weiter mit der nächsten Frage</p> <p>Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus</p> <p><input type="checkbox"/> Nein, Wohnung befindet sich in: _____ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)</p> <p>Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>	
<p>Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. <u>Nicht</u> gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)</p> <p style="text-align: right;">Anzahl Geschosse: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></p>	
<p>Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Keller / Souterrain / Untergeschoss <input type="checkbox"/> Erdgeschoss / Hochparterre <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Mehrere Geschosse <input type="checkbox"/> Gartengeschoss (bei Hanglage)</p>	
<p>Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?</p> <p><input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden) <input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden) <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)</p>	
<p>Frage 10: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)</p> <p style="text-align: right;">Baujahr: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></p> <p>Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?</p> <p><input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1949-1960 <input type="checkbox"/> 1978-1983 <input type="checkbox"/> 1995-2001 <input type="checkbox"/> 2010-2015 <input type="checkbox"/> Ab 2020</p> <p><input type="checkbox"/> 1919-1948 <input type="checkbox"/> 1961-1977 <input type="checkbox"/> 1984-1994 <input type="checkbox"/> 2002-2009 <input type="checkbox"/> 2016-2019 <input type="checkbox"/> Unbekannt</p>	
<p>Frage 11: Befindet sich ein WC in der Wohnung? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>	
<p>Frage 12: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → weiter zu Frage 14</p>	
<p>Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne) <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen</p> <p><input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duscmöglichkeit in der Wanne gegeben ist) <input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle bzw. mit maximal 2 cm hoher Schwelle) <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag</p>	

Weiter mit Frage 13	
<input type="checkbox"/> Mindestens zwei Waschbecken oder ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft)
Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (vom Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden
<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche	<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar
<input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl- / Designböden)	<input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit
<input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	<input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei
<input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
<input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
<input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)
<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²)	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)
<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden)	<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
<input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden	<input type="checkbox"/> Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch / Stühle)
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder (auch E-Bikes) auf dem Grundstück nutzbar	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung
Frage 15: Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage	<input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport
<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage	<input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien
Falls ja Mit Lademöglichkeit für E-Autos?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Frage 16: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad im näheren Umfeld des Gebäudes zu? (nur eine Antwort möglich)	
<input type="checkbox"/> Keine Begrünung	<input type="checkbox"/> Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen)
<input type="checkbox"/> Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum / Strauch)	<input type="checkbox"/> Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)
Frage 17: Die Wohnung befindet sich an / in einer... (nur eine Antwort möglich)	
<input type="checkbox"/> ...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen	
<input type="checkbox"/> ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen	
<input type="checkbox"/> ...Anliegerstraße	
<input type="checkbox"/> ...Spielstraße / verkehrsberuhigtem Bereich	
<input type="checkbox"/> ...Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)	

Frage 18: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? *(vom Vermieter gestellt, nur eine Antwort möglich)*

Keine vom Vermieter gestellte Heizung *(auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde)*

Zentralheizung *(eine Heizung für das ganze Gebäude)*

Etagenheizung *(eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)*

Einzelöfen *(Kachelöfen, Nachtspeicherheizung)*

Sonstiges, und zwar: _____

Frage 19: Welche Energieträger / Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Öl Kohle Holz/Pellets Wärmepumpe Unbekannt

Gas Strom (ohne Wärmepumpe) Solarenergie Sonstige Energieträger

Frage 20: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? *(Nur eine Antwort möglich)*

3-Scheiben-Wärmeschutzfenster *(drei fest verbundene Scheiben)*

2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) *(zwei fest verbundene Scheiben)*

Kastenfenster / Doppelflügel Fensterrahmen *(zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)*

Einfachverglasung *(eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)*

Frage 21: Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?

Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 2 im Energieausweis)

Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Energieverbrauchskennwert ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 3 im Energieausweis)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten nicht enthalten

Ausstellungsdatum *(siehe Seite 1 unten im Energieausweis)*

Tag Monat Jahr

Wie groß ist die Gebäudenutzfläche? *(siehe Seite 1 im Energieausweis)*

Gebäudenutzfläche: m²

Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden./Ist mir nicht bekannt.

Frage 22: Wurden nach dem 01.01.2002 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

	Ja	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) <i>(z. B. Heizkessel, Gastherme)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 23: Wurden seit dem 01.01.2015 Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten?

Sanitäreinrichtungen *(mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken)* Ja Nein Unbekannt

Elektroinstallation Ja Nein Unbekannt

Frage 24: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? *(freiwillig)*

Ja, Telefonnummer: Nein

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de