
Dokumentation zum Mietspiegel Esslingen am Neckar 2024

Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2

3 Erstellung des Fragebogens 3

4 Ziehung der Stichprobe..... 5

5 Befragung 7

5.1 Mieterbefragung 7

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung..... 7

6 Datenaufbereitung 8

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 8

6.2 Datenschutz 10

7 Auswertung als Regressionsmietspiegel 11

7.1 Regressionsmodell 11

7.2 Güte des Regressionsmodells 14

8 Schlussbemerkungen..... 16

Anlage 17

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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 Betriebskostenerhöhungen 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.

Die Stadt Esslingen am Neckar hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2023 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2022 als Mietspiegel 2024 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Esslingen am Neckar ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Esslingen erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind.

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Esslingen am Neckar statt.

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit der Auftraggeberin abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 19. September 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter*innen folgender Institutionen an:

- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
- Haus & Grund Esslingen e.V.
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
- Stabsstelle Wohnen der Stadt Esslingen am Neckar
- Amt für Soziales, Integration und Sport der Stadt Esslingen am Neckar
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Esslingen am Neckar

Im Anschluss an die Sitzung wurde der Esslinger Mietspiegel 2024 von den Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt. Die Anerkennung der Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Der Gemeinderat hat den Mietspiegel am 18. Dezember 2023 beschlossen. Der Esslinger Mietspiegel 2024 ist ab dem 1. Januar 2024 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern erforderte einen Fragebogen. Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnungsgröße und Zahl der Zimmer
- ... zur Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Die im Mietspiegel 2022 ermittelten Zu- und Abschläge haben weiterhin Gültigkeit. Der Fragebogenumfang konnte gegenüber dem Mietspiegel 2022 von vier auf zwei DIN A4-Seiten reduziert werden.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- 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 Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern (§ 8 i.V.m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit 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 der Stadt Esslingen am Neckar wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk),
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen) für angeforderte Adressen nach der Aufbereitung der Einwohnermeldedaten (siehe unten)
- Adressen mit besonderen Wohnverhältnissen (z.B. geförderter Wohnraum, Heime und Unterkünfte)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die zudem 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 Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum außerhalb von Heimen und Unterkünften mit besonderer Wohnform (z.B. Obdachlosenunterkünfte) gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Im Ergebnis bestand die Erhebungsgesamtheit aus 29.202 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe, können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe mit sich bringen.

Aus der Erhebungsgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.200 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf eine Mieterbefragung und eine Befragung institutionellen Vermieter aufgeteilt. Als institutionelle Vermieter galten Vermieter, denen mindestens 15 Fälle der Bruttostichprobe über die Grundsteuerdaten zugeordnet werden konnten. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 2.528 Fällen und eine Stichprobe der größeren Vermieter von 672 Fällen, die sich auf 6 Vermieter aufteilte.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 1. Mai 2023 abgefragt.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 2.528 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Mai 2023 ein Schreiben der Stadt Esslingen am Neckar. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 15. Juni 2023 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangsschlüssels konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Die institutionellen Vermieter erhielten ebenfalls im Mai 2023 ein Anschreiben, in dem sie zur Teilnahme an der Befragung bis zum 15. Juni 2023 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für die Vermieter möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Mieter- und des Vermieter-Fragebogens; die Vermieter konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.028 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar ist, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

Insgesamt wurden letztlich 82 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 15 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 38 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 29 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Nach der Plausibilisierung wurden außerdem 2 Datensätze ausgeschlossen, die eine Wohnfläche von mehr als 200 m² aufwiesen.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, 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 einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden 6 Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 1.090 Datensätze. 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. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.090 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.028 Fällen (66,4 % nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.090 Fälle (53,7 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	3.200
davon Mieterbefragung	2.528
davon inst. Vermieterbefragung	672
Keine Teilnahme	1.025
unzustellbare Briefe	147
Nettostichprobe	2.028
Rücklaufquote (ohne Ausfälle)	66,4 %
davon Mieter	1.526
davon Vermieter	502
Ausschluss durch Filterfragen	848
Selbstnutzende Eigentümer	198
Sechs-Jahres-Regel	377
Sonstige Filterfragen	273
Unplausible Angaben	82
Wohnfläche > 200 m²	2
Ausreißer	6
Bereinigte Nettostichprobe	1.090

6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- als auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Wie beim Mietspiegel 2022 wurden die erhobenen Daten im Rahmen der Fortschreibung 2024 als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

7.1 Regressionsmodell

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Esslingen am Neckar wurde auf Basis eines zweistufigen Regressionsmodells ausgewertet. In der ersten Stufe wurde die Basismiete berechnet, in der zweiten Stufe Zu- und Abschläge bestimmt. Beide Schritte wurden unabhängig voneinander durchgeführt. Für die Fortschreibung des Mietspiegels 2024 wird vereinfachend angenommen, dass sich die Zu- und Abschläge seit der Neuerstellung des Mietspiegels 2022 nicht verändert haben. Eine solche vereinfachende Annahme ist nach § 23 Abs. 1 MsV zulässig.

Für den Mietspiegel 2024 wird folglich nur die erste Stufe des Regressionsmodells neu berechnet. Die Ermittlung neuer Zu- und Abschläge für die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung (siehe § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) ebenso wie die Neuberechnung der Mietspiegelspanne erfolgt bei der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels Esslingen 2026.

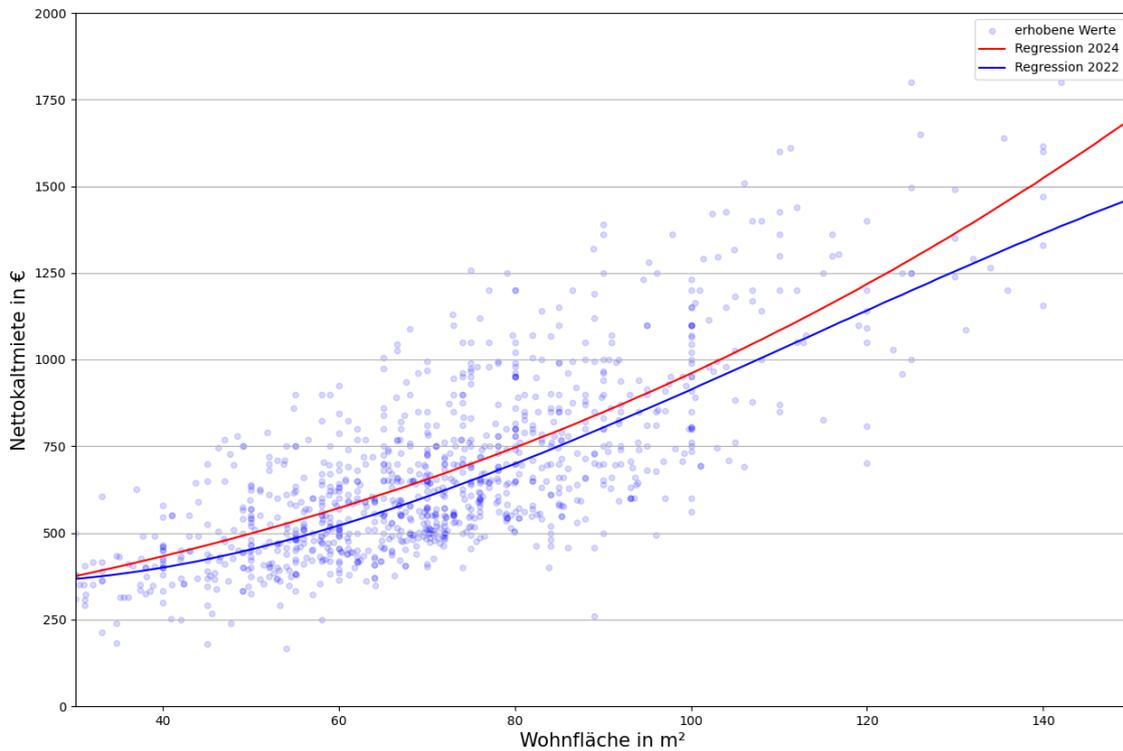
Der Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Fläche}) \cdot (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Der Term $(1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$ wird aus dem Mietspiegel 2021 übernommen.

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird in der ersten Regressionsstufe – und im Rahmen der stichprobenbasierten Fortschreibung einzigen Regressionsstufe – der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. In Abbildung 1 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Zur Illustration wurden Wohnflächenklassen gebildet und jeweils die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro angegeben.

Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

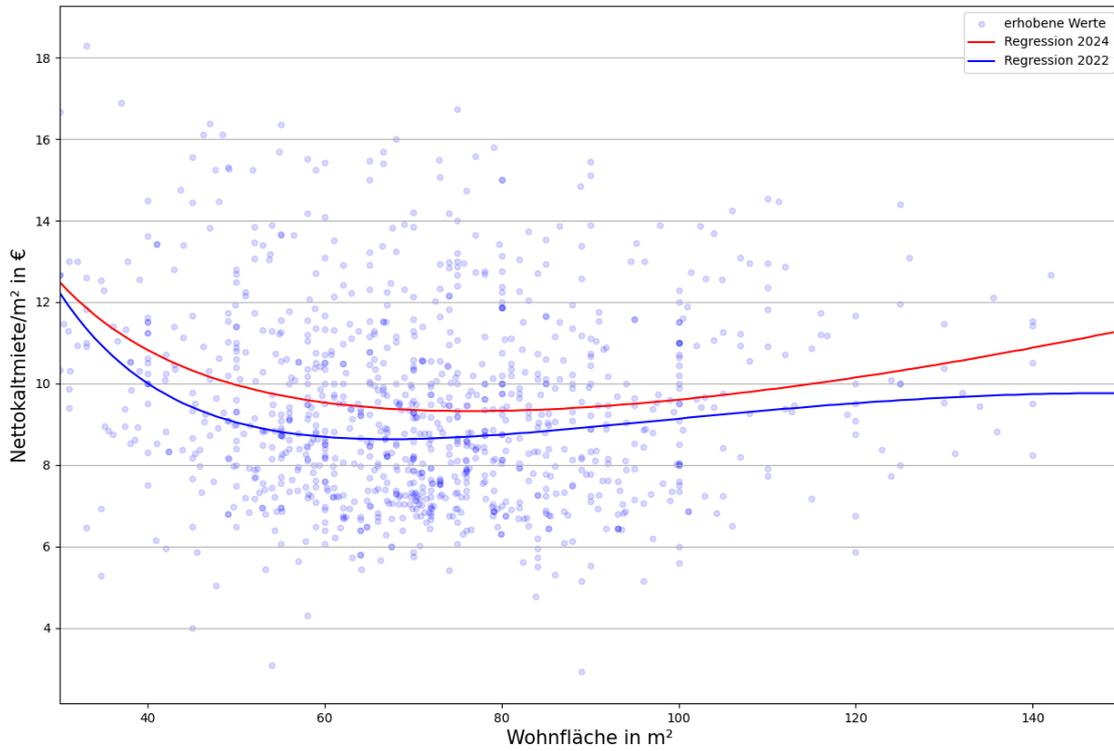


Durch die Punktwolke wurde über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung der Regression lautet wie folgt:

$$\text{Nettokaltmiete} = 245,7006 + 3,3356 \cdot \text{Fläche} + 0,029975 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000082 \cdot \text{Fläche}^3$$

Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 2 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 12 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokalt- miete in €/m ²
30 - 34	12,20
35 - 39	11,20
40 - 44	10,68
45 - 49	10,17
50 - 59	9,73
60 - 69	9,44
70 - 99	9,36
100 - 119	9,72
120 - 150	10,46

Die Basismiettablette weist wie bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2021 nur Werte für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 30 m² und bis zu 150 m² aus. Obwohl es aufgrund der Regressionsgleichung möglich wäre, auch Nettokaltmieten pro m² für einzelne Quadratmeter auszuweisen – also etwa für 30 m², 31 m² etc. – hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel aufgrund der einfacheren Anwendung in der Mietspiegelbroschüre dafür ausgesprochen, die Werte für die einzelnen Nettokaltmieten pro m² zusammenzufassen und Durchschnittswerte anzugeben. Die dabei verwendeten Klassen sind Tab. 2 zu entnehmen. Da die Klassen teilweise recht breit sind, wurden die zugrundeliegenden Nettokaltmieten pro m² für die einzelnen Quadratmeter für die Mittelwertbildung mit der Anzahl der in der bereinigten Nettostichprobe vorhandenen Wohnungen dieser Wohnflächen gewichtet.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Esslingen am Neckar 9,74 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Diese durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich im Vergleich zum letzten Mietspiegel 2021 8,3 % erhöht (von durchschnittlich 8,99 €/m²).

7.2 Güte des Regressionsmodells

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 R² herangezogen. Die Höhe des R² gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen, in diesem Fall der Wohnfläche, erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 63,7 %, d. h. 63,7 % der Variation der Nettokaltmiete wird allein durch die Wohnfläche erklärt.

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 verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel Esslingen am Neckar 2024 wurden von den Interessenvertretern und Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen sowie von dem Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. Januar 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*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 wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Esslingen am Neckar heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2021 und der Stichprobenfortschreibung im Jahr 2023 im Jahr 2025 neu zu erstellen.

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Fragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Esslingen 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/es> vornehmen.
Ihr **Zugangsschlüssel** 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.

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...

Mieter:in → **weiter** Untermieter:in → **Ende** Eigentümer:in → **Ende**

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.05.2017 angemietet?

Ja → **Frage C** Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2017 verändert?

(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte oder keine Miete?

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?

(*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Unbekannt → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (*gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

Ja → **Ende** 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*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat

Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für Mai 2023 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

Gesamtzahlung an Vermieter:in

(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (*oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage*):

b) Heiz- /Neben- /Betriebskosten (*Monatliche Pauschale/Vorauszahlung*):

c) Garage/Stellplatz:

d) Andere Kosten/Zuschläge für:

**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