



Mietspiegel 2025/2026

Methodenbericht und Dokumentation

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart

Statistisches Amt

Stuttgart Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

1	Datenerhebung	4
1.1	Mietspiegelbefragung	4
1.2	Weitere personenbezogene Daten	6
2	Datenaufbereitung	7
2.1	Identifikation mietspiegelrelevanter Fälle und (un-)typische Mieten	7
2.2	Prüfung des Datenumfangs	9
2.3	Multiple Imputation fehlender Werte	9
3	Datenanalyse	11
3.1	Deskriptive Analyse	11
3.1.1	Abhängige Variable: Nettokaltmiete je m ²	11
3.1.2	Baujahr	12
3.1.3	Wohnfläche	14
3.1.4	Lage	16
3.2	Regressionsanalyse	17
3.2.1	Modellbildungsprozess und Merkmalsselektion	18
3.2.2	Regressionskoeffizienten im abschließenden Gesamtmodell	20
3.2.3	Regressionsdiagnostik und Residuenanalyse	22
3.2.4	Bedeutung und Berechnung der Mietpreisspanne	24
3.2.5	Nicht signifikante und nicht berücksichtigte Merkmale	25
4	Von der Regression zum Mietspiegel	26
4.1	Überführung der Regressionskoeffizienten	26
4.2	Hinweise zur Mietpreisspanne	26
4.3	Abstimmung mit den Verbänden	27
4.4	Abstimmung im Gemeinderat	27
4.5	Der digitale Mietspiegelrechner und Kartenviewer	27

Anhang

Vorbemerkung

Der vorliegende Methodenbericht dient der Dokumentation und beschreibt die Neuaufstellung des Mietspiegels 2025/2026 der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Regressionsmietspiegel.

Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart haben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung ab April 2024 den Mietspiegel 2025/2026 neu erstellt. Der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Stuttgart und Umgebung e.V. wurden beteiligt.

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 wurde am 6. Dezember 2024 vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt (Anhang A). Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt von Januar 2025 bis Dezember 2026.

1 Datenerhebung

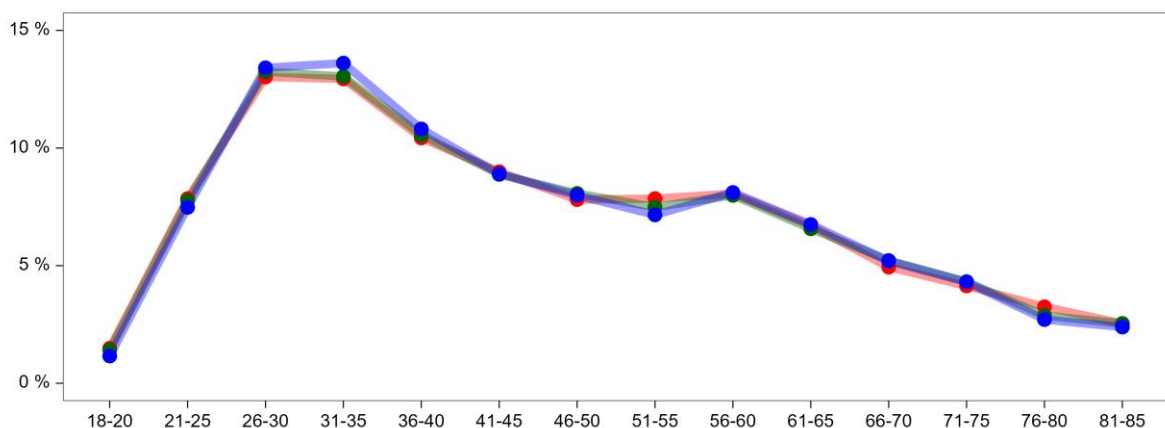
1.1 Mietspiegelbefragung

Die Datenerhebung für den Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 erfolgte im Rahmen der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung zum Stichtag 1. April 2024. Hierfür wurden insgesamt N=10 022 Mieterhaushalte und die entsprechenden Vermieter per Post angeschrieben und zur Auskunft aufgefordert.

Die Auswahl der Befragten erfolgte nach dem Zufallsprinzip auf Grundlage des Stuttgarter Melderegisters zum Stichtag 29. Februar 2024. Mit Hilfe des Haushaltgenerierungsverfahrens *HHGen*¹ wurde eine Haushaltsstichprobe gezogen. Unter Berücksichtigung der Grundsteuerdaten der Kämmerei wurden in einem automatisierten Verfahren Mieter- und selbstnutzende Eigentümerhaushalte identifiziert. In der Stichprobe nicht berücksichtigt wurden Haushalte an Adressen mit Sonderbereichen (darunter Geflüchteten-, Studierenden-, Alten- und Pflegeeinrichtungen). Aus erhebungstechnischen und weiteren Erwägungen wurden zudem (a) Haushalte, deren Bezugsperson unter 18 Jahre sowie (b) Haushalte, bei denen kein Haushaltsmitglied jünger als 85 Jahre (N=6 524 Haushalte), als auch (c) Haushalte mit Auskunftssperre oder bedingtem Sperrvermerk (N=6 540 Haushalte) von der Stichprobenziehung ausgeschlossen. Die Grundgesamtheit als Auswahlgrundlage der Stichprobe betrug N=213 429 Mieterhaushalte.

Um die Vermieter möglichst frühzeitig anschreiben zu können und nicht auf die Kontaktdatenübermittlung durch die Mieter angewiesen zu sein, wurden die Eigentümerinformationen aus den Grundsteuerdaten sowie die Wohnungsgeberinformationen aus dem Melderegister² genutzt, um eindeutig zuordenbare Vermieter zu bestimmen. Eindeutig zuordenbar waren Eigentümer, die als alleinige Eigentümer an einer Adresse gemeldet waren. Die Wohnungsgeberinformationen aus dem Melderegister wurden nur genutzt, wenn keine Informationen aus den Grundsteuerdaten vorlagen und wenn es sich um bekannte Großvermieter handelte. Auf diesem Weg konnten für 62 Prozent der Mieterhaushalte die Vermieter zeitgleich mit den Mietern angeschrieben werden. Die restlichen Vermieter wurden erst nach der Kontaktdatenübermittlung durch die Mieter kontaktiert.

Abb. Verteilung nach Altersgruppe
01 (Rot: Grundgesamtheit; Grün: Bruttostichprobe; Blau: Nettostichprobe)

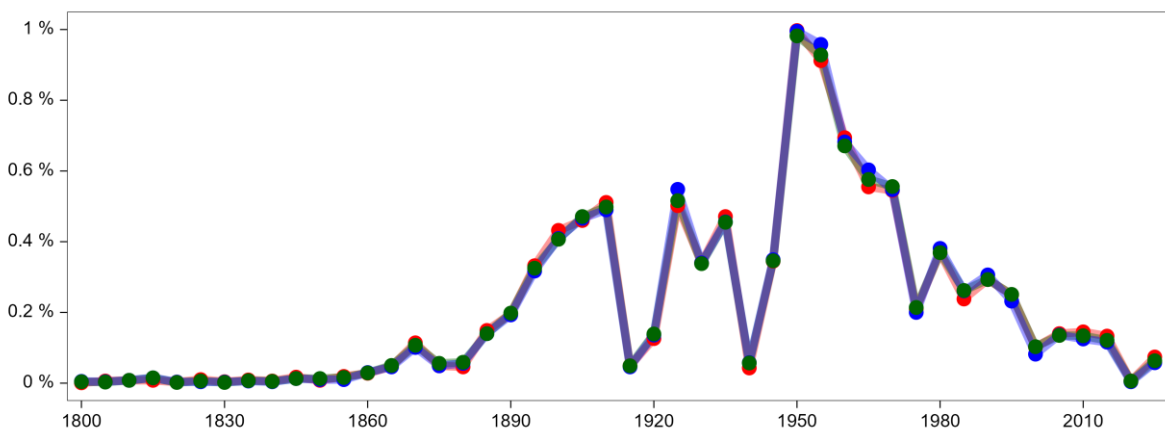


¹ Zum Verfahren vgl. <https://www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat>

² Seit 2015 werden Wohnungsgeber bei der Anmeldung registriert. Die Angaben sind entsprechend lückenhaft und unter Umständen nicht aktuell, wenn der Einzug mehrere Jahre zurückliegt.

Die nun erstmals für die Landeshauptstadt Stuttgart umgesetzte Auskunftspflicht bei der Mietspiegelbefragung hat sich bei der Ausschöpfungsquote deutlich bemerkbar gemacht. Insgesamt lagen N=7 176 Auskünfte von Mietern vor. Das entspricht einer an der Nettostichprobe gemessenen bereinigten Ausschöpfungsquote von 87,3 Prozent. Der Anteil der online eingegangenen Antworten steigt seit Jahren kontinuierlich an und lag bei dieser Befragung bei 62 Prozent. Der Anstieg war dieses Jahr besonders hoch, da erstmals bei der Mietspiegelbefragung ein Online-First-Prinzip angewandt wurde: Die Befragten erhielten postalisch einen Link zur Online-Befragung und erst im Zuge der ersten Erinnerung wurde an alle, die bis dahin noch nicht geantwortet hatten, der Papierfragebogen mitverschickt. Es wurden Vermieter von N=8 601 Mietwohnungen zur Auskunft aufgefordert. Sogenannte Großvermieter, die mehr als zehn Mietwohnungen in der Bruttostichprobe auf sich vereinen, hatten die Möglichkeit ihre Auskunft per Excel-Erfassungsbogen zu leisten, während die restlichen Vermieter einzeln per Post angeschrieben wurden. Von Vermietern lagen N=7 126 Auskünfte vor und es wurde somit eine bereinigte Ausschöpfungsquote von 91,4 Prozent erreicht. Auskünfte von Großvermietern per Excel-Erfassungsbogen machten 33 Prozent der Vermieterauskünfte aus. Von den verbleibenden Vermietern, die einzeln angeschrieben worden waren, nutzten auch 62 Prozent den Online-Fragebogen. Hier wurde das Online-First-Prinzip nur bei den Vermietern angewandt, die auf Basis der Grundsteuerdaten angeschrieben wurden. Aus Zeitgründen wurde bei späteren Versandrunden auf Basis der Mieterangaben, der Papierfragebogen im ersten Anschreiben direkt mitgeschickt. Alle angeschriebenen Mieter und Vermieter wurden, wenn notwendig, mindestens einmal per Erinnerungsschreiben an die Auskunftspflicht erinnert. Für die Mieter und die im Rahmen der ersten Versandaktion angeschriebenen Vermieter wurde auch ein zweites Erinnerungsschreiben versandt.

Abb. Verteilung nach Baujahrfünft
02 (Rot: Grundgesamtheit; Grün: Bruttostichprobe, Blau: Nettostichprobe)



Die Nettostichprobe ergibt dann aus der Kombination von beantworteten Mieter- und Vermieterfragebogen N=8 075 Mietverhältnisse, die im nächsten Schritt bezüglich ihrer Mietspiegelrelevanz überprüft werden können (Abschnitt 2.1). Abbildungen 01 und 02 zeigen, dass sich die Verteilung der Mietergrundgesamtheit (N=213 429), der Bruttostichprobe (N=10 022) und der Nettostichprobe (N=8 075) in Bezug auf Alter der Mieter sowie Baujahr des bewohnten Gebäudes nicht nennenswert unterscheiden. Eine Verzerrung auf Grund eines selektiven Rücklaufs ist somit nicht zu erwarten. Eine Gewichtung der Datensätze wurde nicht vorgenommen, da die Verteilung der Merkmale in der Stichprobe weitgehend der Verteilung in der Grundgesamtheit entsprach (Abbildung 01 und Abbildung 02) und angesichts der hohen Rücklaufquote durch die Auskunftspflicht von einer Repräsentativität ausgegangen werden kann.

1.2 Weitere personenbezogene Daten

Neben den Befragungsdaten wurden folgende personen- beziehungsweise adressbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, verwendet:

- Aus dem Melderegister generierte Daten: Hausbewohner-Datei sowie die Mietspiegelausgabe mit Wohnungsgeberinformationen, Haushaltsdaten *HHGen*³
- Grundsteuerdaten der Kämmerei
- Liegenschaftskataster

Die Melderegisterdaten werden zur Stichprobenziehung, Plausibilisierung von Daten, Ergänzung bei fehlenden Werten und Prüfung der Repräsentativität verwendet. Die Wohnungsgeberinformationen werden zur Identifizierung von Vermietern genutzt. Mit den Grundsteuerdaten können selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Mieterstichprobe ausgeschlossen werden, außerdem wurden mit diesen Daten Vermieter identifiziert um sie zeitgleich mit den Mietern anzuschreiben. Die Daten des Liegenschaftskatasters zu Baujahr, Anzahl der Stockwerke und Wohnungen werden zur Plausibilisierung von Daten, Ergänzung bei fehlenden Werten und Prüfung der Repräsentativität verwendet.

³ Zum Verfahren vgl. <https://www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat>

2 Datenaufbereitung

Die schriftlich eingegangenen Fragebogen wurden eingescannt, beleggelesen und anschließend mit den online eingegangenen Fragebogen zusammengeführt. Die Angaben der Befragten wurden noch getrennt nach Mietern und Vermietern einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden eventuelle Fehler beim Einlesen behoben, nicht plausible Angaben korrigiert sowie fehlende Werte nach Aktenlage (z. B. Baujahr, Anzahl Wohnungen im Gebäude) ergänzt. Weitere fehlende Werte wurden imputiert (siehe hierzu Abschnitt 2.3). In sich nicht plausible Datensätze wurden entsprechend gekennzeichnet. Dann wurden die Mieter- und Vermieterdatensätze zusammengeführt. Es wurden insgesamt Daten von N=8 075 Mietverhältnissen erhoben. Für 77 Prozent dieser Daten lagen sowohl Mieter- als auch Vermieterangaben vor. Für N=948 bzw. N=904 Fälle waren nur die Mieter- bzw. die Vermieterinformationen vorhanden.

Die wichtigsten Angaben wie solche, die zur Bestimmung der Mietspiegelrelevanz notwendig sind, sowie Wohnfläche und Miete wurden bei Mietern und Vermietern erhoben. Bei abweichenden Angaben von Mietern und Vermietern wurde im Fall von Wohngemeinschaften oder wenn nicht der Hauptmieter den Fragebogen beantwortet hat, die Vermieterangabe verwendet. In den verbliebenen Fällen wurde die Information verwendet, die in sich plausibel war. Wichen die Angaben von Mieter und Vermieter in Bezug auf die Mietspiegelrelevanz ab, wurde von einer Mietspiegelrelevanz ausgegangen, um möglichst wenig Beobachtungen auszuschließen. Bei Nettokaltmiete und Wohnfläche wurde, bei abweichenden Angaben, aber Plausibilität aller Angaben, die Vermieterangabe verwendet. Wenn beide Angaben in sich nicht plausibel waren, war das Ausmaß der Abweichung relevant: Wichen die Angaben sowohl zu Nettokaltmiete, Wohnfläche als auch der Mietspiegelrelevanz stark ab, musste davon ausgegangen werden, dass Vermieter und Mieter Angaben zu unterschiedlichen Mietverhältnissen machen. Diese Fälle wurden deshalb gelöscht. Wichen die Angaben nur geringfügig ab, wurde die Vermieterangabe verwendet.

Die sonstigen Angaben zu Wohnung, Ausstattung und Gebäude wurden zwischen Mieter und Vermieter in Absprache mit der AG Mietspiegel so aufgeteilt, dass die Partei, die die Frage am besten beantworten kann, sie erhält. Das einzige Ausstattungsmerkmal, das sowohl bei Mieter und Vermieter erhoben wurde, war der Fußbodenbelag, da hier Unsicherheit darüber bestand, welche Partei diese am zuverlässigsten beantworten kann. Hier wurde in der AG Mietspiegel vereinbart, dass, soweit sie vorlag, bei Uneinigkeit im Zweifel die Vermieterangabe verwendet werden sollte.

Für N=208 Fälle lag nach Zusammenspielen der Mieter- und Vermieterdaten keine Nettokaltmiete pro m² vor. Hier wäre es ggf. mit erheblichem Zeitaufwand möglich gewesen, die Nettokaltmiete auf Basis der Gesamtmiete und Angaben zu Neben- und Betriebskosten der Vermieter zu schätzen. Nach Abgleich der Verteilung der jeweiligen Gesamtmieten und Berücksichtigung des kleinen Anteils an der Gesamtstichprobe kann aber davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse durch die Nicht-Berücksichtigung dieser Fälle nicht verzerrt werden. Deshalb werden die Fälle bei nicht vorliegender Nettokaltmiete pro m² gelöscht.

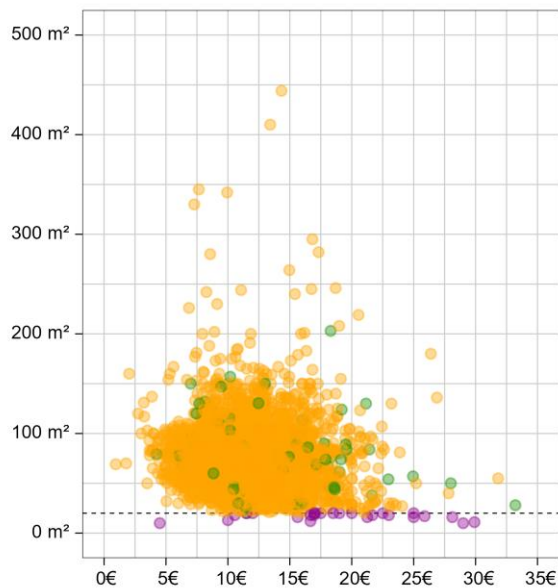
2.1 Identifikation mietspiegelrelevanter Fälle und (un-)typische Mieten

Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe (§ 558 Abs. 2 BGB) gehen in die vorliegende Analyse nur solche Mietverhältnisse ein, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren (seit Mai 2018) neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Von den mietspiegelrelevanten Fällen sind 58 Prozent Neuvertragsmieten. Zudem muss es sich um Wohnungen des freien Wohnungsmarkts handeln. Nicht

hierzu zählen sozial geförderte Wohnungen, Wohnraum in Heimen sowie Gefälligkeitsmietverhältnisse, Werks- oder Dienstwohnungen. Schließlich werden möblierte Wohnungen aus der Stichprobe ausgeschlossen, da die Trennung von Nettokaltmiete und Möblierungszuschlägen nicht immer eindeutig erfolgt und somit die Nettokaltmiete nicht eindeutig ausgewiesen werden kann. In der Summe verbleiben damit N=4 877 grundsätzlich mietspiegelrelevante Fälle.

Innerhalb dieser grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle lassen sich N=31 Fälle, deren Wohnfläche nur 20 m² oder sogar weniger beträgt (siehe hierzu Abbildung 05), finden. Für sie darf vermutet werden, dass es sich nicht um Wohnungen im eigentlichen Sinn, sondern vielmehr um Zimmer in Wohngemeinschaften oder um Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen handelt (in der Abbildung 03 lila dargestellt). Diese werden eliminiert. Darüber hinaus existieren N=150 Fälle ohne zuordenbare Lagekategorie (in der Abbildung 05 grün dargestellt). Hierbei handelt es sich möglicherweise um Dienst- oder Werkwohnungen, welche in ausgewiesenen Industriegebieten liegen. Diese fließen ebenfalls nicht in die Analyse ein. Weitere untypische Mieten, die ausgeschlossen werden müssten, da sie die Analysen verzerren würden, wurden nicht gefunden. Eine weitergehende Residuenanalyse in Bezug auf Ausreißer wurde durchgeführt (siehe hierzu Abschnitt 3.2.3).

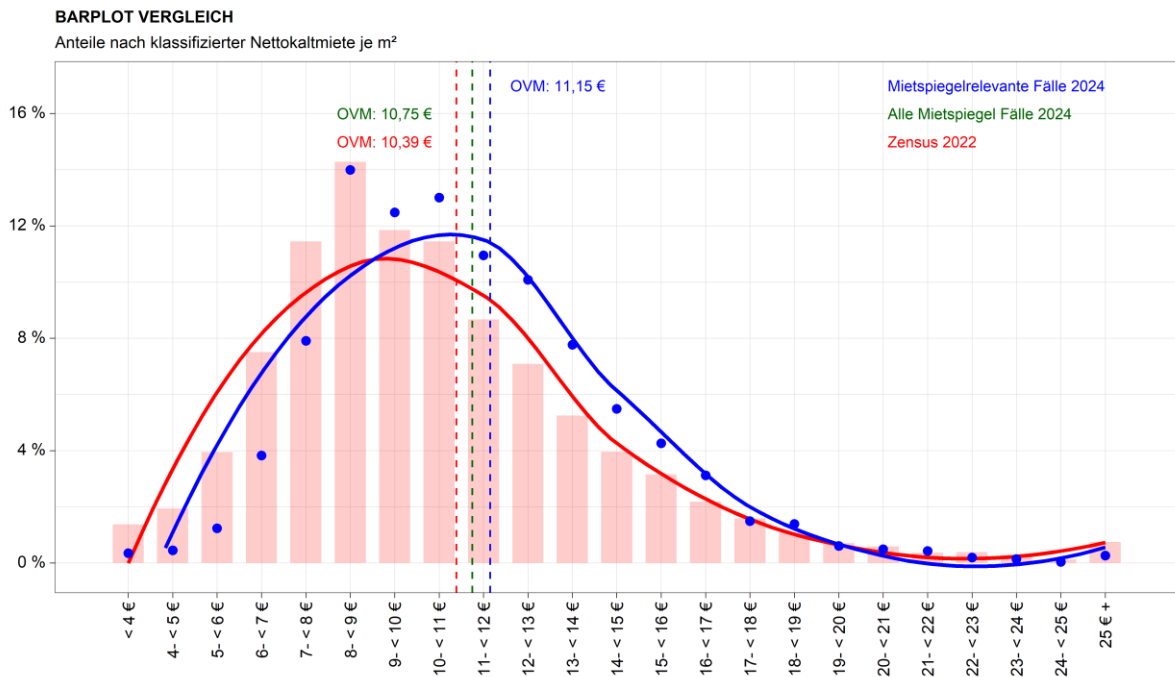
Abb. 03 Mietspiegelrelevante Fälle (N=4 745) in orange nach Wohnfläche und Nettokaltmiete je m²



Abzüglich der N=31 Fälle (lila) mit einer Wohnfläche von lediglich 20 m² oder weniger und der N=150 Fälle (grün) ohne zuordenbare Lagekategorie verbleiben in der Analyse damit N=4 745 mietspiegelrelevante Fälle (orange). Der Vergleich der Nettokaltmieten der verbliebenen mietspiegelrelevanten Fälle mit den im Zensus 2022 erhobenen Nettokaltmieten (Abb. 04) zeigt, dass auch Mieten unter 3 € pro m² und über 25 € pro m² in Stuttgart vorkommen. Die Verteilung beider Stichproben ist sehr ähnlich: Die leicht höheren Mieten im Mietspiegel sind auf die Kriterien der Mietspiegelrelevanz zurückzuführen. Somit ist der zurückhaltende Ausschluss von Ausreißermieten gerechtfertigt.

Die beschriebene Eliminierung von nicht plausiblen Werten erfolgte auf der Grundlage eines ausgesprochen konservativen Vorgehens bei der Ausreißerbereinigung.⁴ Auf der einen Seite werden wir so dem mitunter sehr ausdifferenzierten Mietwohnungsmarkt in Stuttgart gerecht. Auf der anderen Seite verbleibt aufgrund des konservativeren Vorgehens bei der Ausreißereliminierung eine größere Variation in der Stichprobe, die durch das Modell aufgeklärt werden soll. Daher ist mit einem geringeren Anteil erklärter Varianz des späteren Regressionsmodells und mit größeren Residuen zu rechnen.

Abb. 04 Verteilung der Nettokaltmieten je m² des Zensus 2022 (rot) und mietspiegelrelevante Fälle 2024 (blau)



2.2 Prüfung des Datenumfangs

Im Unterschied zu Tabellenmietspiegeln, bei denen Teilmengen gebildet werden, bedienen sich Regressionsmietspiegel der Informationen der gesamten Stichprobe. Entsprechend genügt eine kleinere Stichprobe. Für größere Kommunen wird eine Stichprobe in der Größe von einem Prozent des relevanten Wohnungsbestands empfohlen.⁵ Laut Zensus 2022 werden in Stuttgart etwas über 212 000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Dies schließt mietspiegelrelevante Wohnungen mit ein. Entsprechend darf davon ausgegangen werden, dass die dieser Analyse zugrundeliegenden N=4 745 Fälle statistisch aussagekräftige Analysen für Stuttgart erlauben.

2.3 Multiple Imputation fehlender Werte

Datenerhebungen mittels Umfragen führen in den seltensten Fällen zu einem lückenlosen Datensatz. Entsprechend sind fehlende Werte keine Seltenheit. Im Fall einer hier vorliegenden kombinierten Mieter-Vermieter-Befragung kommen weitere fehlende Werte, weil nur eine der Parteien den Fragebogen beantwortet hat, hinzu. Im Umgang mit solchen fehlenden Angaben existieren verschiedene Strategien. Im Wesentlichen lassen sich dabei zwei Vorgehensweisen unterscheiden: Ein erster Ansatz ignoriert fehlende

⁴ Entsprechende Zurückhaltung empfiehlt auch: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Seite 46f.

⁵ Vgl. hierzu: Ebenda: Seite 36.

Werte. Dies führt in Regressionsmodellen mit vielen erklärenden Variablen mitunter aber dazu, dass die Fallzahl im abschließenden Gesamtmodell erheblich sinkt. Darunter leidet häufig die eigentlich angestrebte Repräsentativität und die Aussagekraft der Daten. Ein alternativer und hier verwendeter Ansatz, besteht in der Imputation fehlender Werte.⁶ Im Kern von Imputationsverfahren steht die Idee, die im Datensatz fehlenden Werte auf Grundlage der im Datensatz vorhandenen Werte zu schätzen. Wird eine solche Schätzung wiederholt durchgeführt, sprechen wir von multipler Imputation.

Die durchgeführte Analyse bedient sich dem von Stef van Buuren entwickelten Algorithmus *MICE* für die multiple Imputation von multivariaten Daten. Gewählt wurde das Verfahren *Predictive Mean Matching (PMM)*, welches mit dem R-Paket *mice* umgesetzt wurde.⁷ Bei *PMM* wird für jeden fehlenden Wert basierend auf einer Regression ein ähnlicher Wert aus den beobachteten Daten ausgewählt. Dies geschieht, indem für jeden Fall mit fehlendem Wert ein Satz von Vorhersagen aus einem Regressionsmodell erstellt wird. Dann wird der tatsächliche Wert, der dem vorhergesagten Wert am nächsten kommt, als Ersatz verwendet. So entsteht ein kompletter Datensatz ohne fehlende Werte. Insgesamt wird dieses Verfahren zehn Mal wiederholt. In der Summe entstehen so zehn komplette Datensätze, die mitunter abweichende Schätzungen für die vormals fehlenden Werte aufweisen. Bei deskriptiven Analysen wird der Mittelwert über alle zehn imputierten Datensätze verwendet oder getrennte Schätzungen für die zehn Datensätze durchgeführt. Für die Regressionsanalyse werden Funktionen *with()* und *pool()* des R-Pakets *mice* verwendet, um die zehn einzelnen Regressionsmodelle gepoolt zusammenzuführen.

Exkurs Gesetzliche Vorgaben zu mietpreisbildenden Faktoren

Der Gesetzgeber hat in § 558 Abs. 2 BGB abschließend die Wohnwertmerkmale benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Dies sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Auf den Wohnungsmärkten haben neben diesen Wohnwertmerkmalen weitere, überwiegend subjektive Merkmale, wie z. B. die Mietdauer, Einfluss auf die Miethöhe. Nach §14 Abs. 1 Satz 2 MvV können diese sogenannten außergesetzlichen Merkmale bei der Auswertung verwendet werden. Sie können als Hilfsmerkmale in der Regression berücksichtigt werden, und dann in die Konstante per Mittelwertimputation aufgenommen werden. ⁸

⁶ Dieser wird auch hier empfohlen: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 43.

⁷ Vgl. hierzu: <https://stefvanbuuren.name/fimd/> und <https://cran.r-project.org/web/packages/mice/index.html> (aufgerufen am 30.10.2024).

⁸ Vgl. hierzu: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 63f.

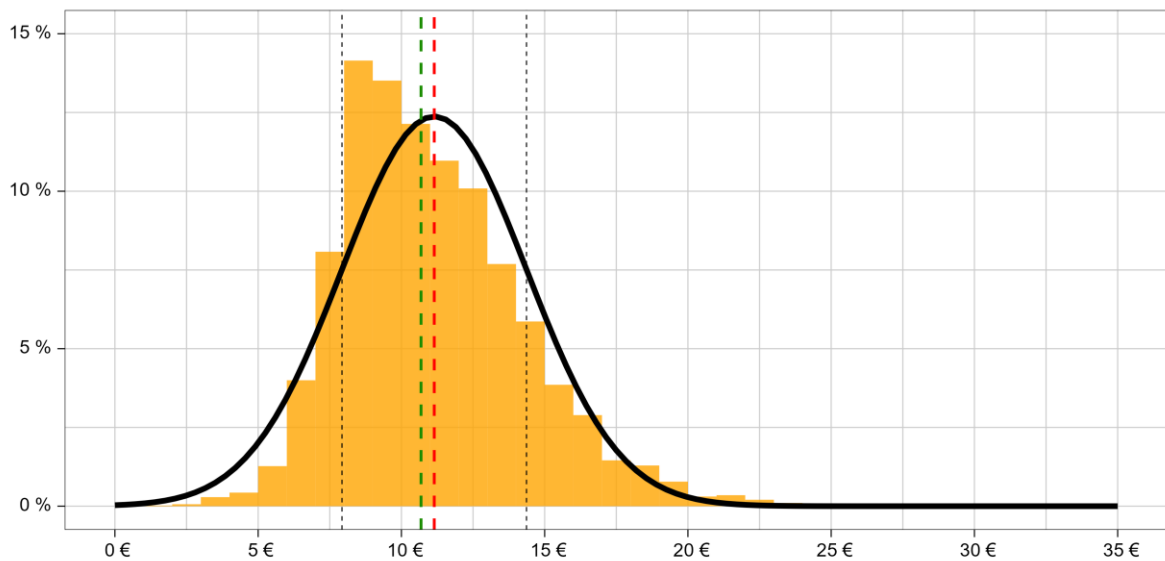
3 Datenanalyse

Die im Folgenden dargestellte Datenanalyse stellt einen Ansatz dar, der – unabhängig von interessengeleiteten Einflüssen – die mietpreisbildenden Faktoren in der Landeshauptstadt Stuttgart liefert. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass eine Datenanalyse aus einer Vielzahl möglicher und getesteter Optionen am Ende in aller Regel nur einen Bearbeitungsweg beschreiten kann. In Anbetracht der gebotenen Aktualität des zu erstellenden Mietspiegels wurde ein Vorgehen verfolgt, welches dem zeitlichen Rahmen sowie dem Ziel einer soliden, statistisch fundierten und nachvollziehbaren Analyse gerecht wird.

3.1 Deskriptive Analyse

Vor der eigentlichen inferenzstatistischen Analyse, welche einen Rückschluss auf die mietpreisbildenden Faktoren erlaubt, bedarf es einer ganzen Reihe vorausgehender deskriptiver Betrachtungen. Nicht alle sind in dieser Dokumentation dargestellt. Auf diese Weise kann zum Beispiel ein Eindruck darüber gewonnen werden, wie zentrale Variablen des Mietspiegelmodells verteilt sind und wie durch Bildung geeigneter Klassen auf nichtlineare Zusammenhänge reagiert werden kann.

Abb. 05 Dichteverteilung der abhängigen Variable Nettokaltmiete je m² mit Standardnormalverteilung
Mittelwert bei 11,15 € in rot; Median bei 10,68 € in grün; Standardabweichung bei ± 3,22 € in schwarz



3.1.1 Abhängige Variable: Nettokaltmiete je m²

Abbildung 05 zeigt die Dichteverteilung der abhängigen Variable Nettokaltmiete je m². Die zu erklärende Variable ist näherungsweise normalverteilt. Die Verteilung ist links etwas steiler und rechts etwas schief als die Normalverteilung. Der Median weicht um 47 Cent vom Mittelwert ab. Die Standardabweichung beträgt 3,22 €. Im Intervall zwischen ± 1 Standardabweichung liegen 71,7 Prozent der N=4 877 Fälle. Im Intervall zwischen ± 2 Standardabweichungen befinden sich 95,8 Prozent der Beobachtungen. Das Intervall zwischen ± 3 Standardabweichungen umfasst 99 Prozent der beobachteten Ausprägungen.

Exkurs Die Gauß'sche Normalverteilung

Bei dieser Wahrscheinlichkeitsdichteverteilung handelt es sich um eine vollkommen symmetrische, unimodale, glockenförmige Verteilung. Aufgrund der Symmetrie sind Median und Mittelwert gleich. Kennzeichen einer Normalverteilung ist, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit in einem Intervall eine feste Größe ist. So beträgt die Wahrscheinlichkeit im Intervall ± 1 Standardabweichung genau 68,23 Prozent, im Intervall ± 2 Standardabweichungen 95,44 Prozent und im Intervall ± 3 Standardabweichungen 99,72 Prozent.⁹

3.1.2 Baujahr

Die Angaben zum Baujahr stammen aus der Vermieterbefragung, zusätzlich wurde die Aktenlage aus dem Liegenschaftskataster (LIKA) verwendet. Bei der schlussendlich verwendeten Variablen wurde der Angabe des LIKA Vorrang gegeben, es sei denn die Angabe fehlte.

Abb. 06 Nettokaltmiete je m² nach Baujahr
Trendlinie mit 95%-Konfidenzintervall in rot

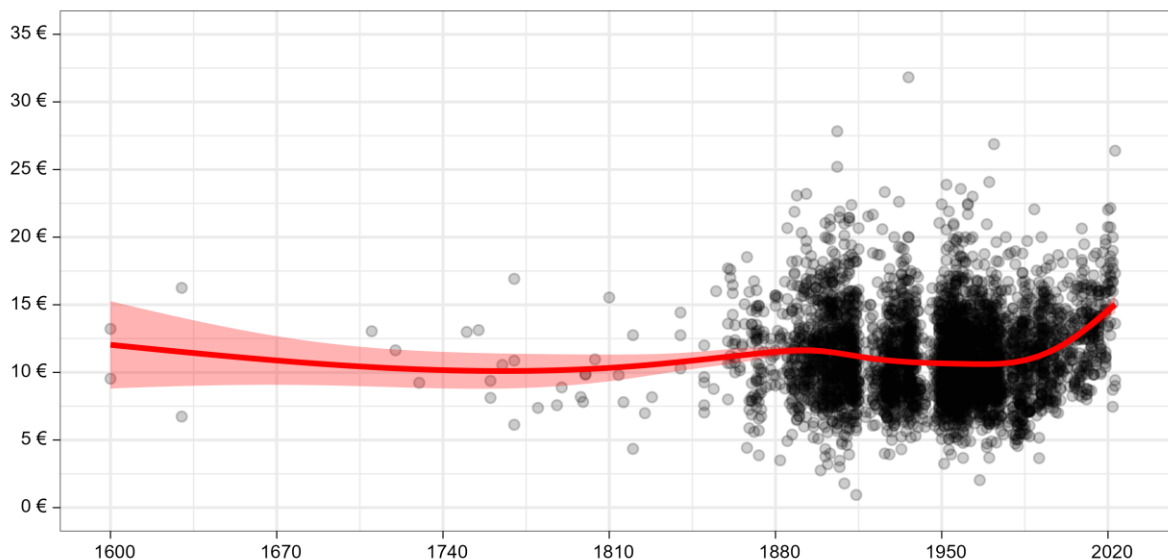


Abbildung 06 stellt den bivariaten Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete je m² und dem Baujahr grafisch dar. Zwei Erkenntnisse fallen hier direkt ins Auge: Zunächst zeigt sich, dass die Bautätigkeit in Stuttgart sowohl während des Ersten als auch während des Zweiten Weltkriegs nahezu zum Erliegen gekommen ist. Dies überrascht nicht. Gleichwohl zeugen die zu beobachtenden Lücken davon, dass die abgebildeten Baujahre das tatsächlich über die Zeit zu beobachtende Baugeschehen auch widerspiegeln. Darüber hinaus zeigt die rot eingefärbte Trendlinie einen bivariaten Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete je m² und dem Baujahr, der keinem linearen Zusammenhang entspricht und insgesamt eher schwach ausgeprägt ist. Aus den unterschiedlichsten Gründen erscheint uns die Modellierung eines nichtlinearen Zusammenhangs an nachfolgender Stelle nicht zielführend.

Für den Mietspiegel 2021/22 waren vier Baujahresklassen gebildet worden. Dies hat unter anderem den Vorteil, dass in der späteren Darstellung (Grundwerttabelle) lediglich die Kennzahlen für die gebildeten Baujahresklassen und nicht alle einzelnen Baujahre aufgeführt werden mussten. Aus Anwenderperspektive

⁹ Aus: Statistik für die Sozialwissenschaften (2001); Steffen-M. Kühnel und Dagmar Krebs; Rowohlt Taschenbuch Verlag.

wird die Bedeutung von Kontinuität ebenso stark betont, weshalb angestrebt wurde, die Baujahresklassen, so weit möglich, bestehen zu lassen.

Abb. 07 Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Baujahren (inkl. Trendlinie mit 95%-KI in rot)

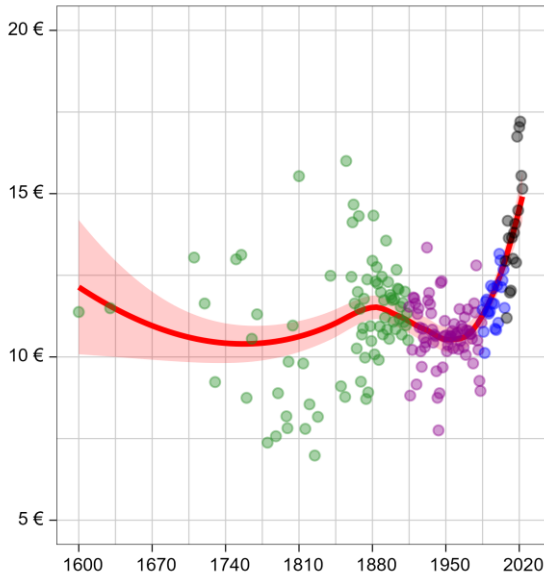


Abb. 08 Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Baujahresklassen (inkl. 95%-Konfidenzintervall)

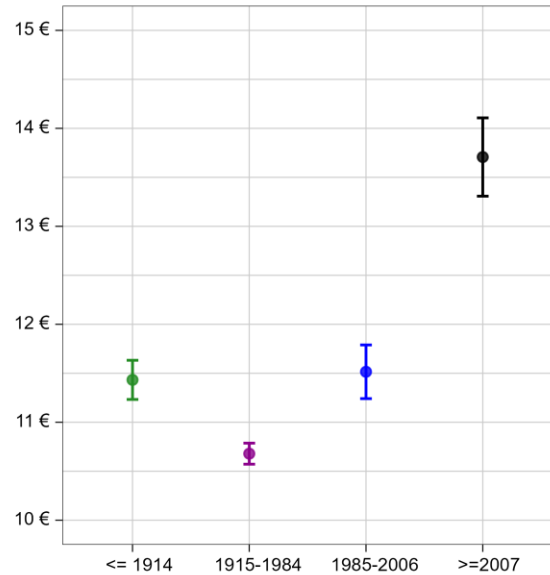


Abbildung 07 zeigt die Verteilung der aktuellen Daten auf die bisherigen Baujahresklassen grafisch. Wobei die jüngste Baujahresklasse nun ab 2007 gilt, um die Baujahresklassen passend zu den Erneuerungen zu halten. Im Vergleich zu der Punktwolke in Abbildung 06 entsteht so ein in Teilen reduziertes, aber deutlich übersichtlicheres Bild der Mittelwerte nach einzelnen Baujahren. Dabei gilt zu beachten, dass je nach Baujahr eine unterschiedlich große Anzahl an Beobachtungen in die entsprechende Mittelwertbildung eingeht. Unter Berücksichtigung einer hinreichenden großen Fallzahl pro Gruppe werden insgesamt vier möglichst homogene Baujahresklassen gebildet. Die erste Baujahresklasse „bis 1914“ umfasst N=1 116 Beobachtungen (in Abbildung 07 grün dargestellt). Das Homogenitätskriterium erscheint auf den ersten Blick nicht erfüllt. Berücksichtigen wir jedoch, dass es sich bei den Baujahren vor 1814 insgesamt um lediglich N=24 Fälle handelt, relativiert sich dieser anfängliche Eindruck. Die zweite Baujahresklasse „1915-1984“ umfasst N=2 952 Beobachtungen (in Abbildung 07 lila dargestellt). Wiederholte Versuche, diese große Baujahresklasse zu unterteilen, scheitern daran, dass sich im Zuge der späteren Regressionsanalyse keine signifikanten Unterschiede zwischen den vorgenommenen Unterteilungen innerhalb der Gruppe zeigen. Entsprechend sehen wir in der Folge von einer weiteren Unterteilung dieser Gruppe ab. Die dritte Baujahresklasse „1985-2006“ besteht aus N=418 Fällen (in Abbildung 07 blau dargestellt). Die vierte Baujahresklasse „ab 2007“ setzt sich aus N=229 Beobachtungen zusammen (in Abbildung 07 schwarz dargestellt). Für nach der Erhebung ab Mai 2024 fertiggestellte Wohnungen liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmiete aus. Die Darstellung der durchschnittlichen Nettokaltmiete je m² nach Baujahren in Abbildung 07 lässt sich weiter reduzieren. In Abbildung 08 wird die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Baujahresklassen dargestellt. Als Lesehilfe wird hier exemplarisch auf die Wohnobjekte in der Baujahresklasse „bis 1914“ verwiesen. Im Durchschnitt weisen diese eine Nettokaltmiete je m² von 11,43 € auf. Das entsprechende 95%-Konfidenzintervall umfasst den Bereich zwischen 11,23 € und 11,63 €.

Exkurs 95%-Konfidenzintervall

Da die hier präsentierten Kennzahlen auf einer Stichprobe basieren, aber Aussagen über die der Stichprobe zugrundeliegende Grundgesamtheit getroffen werden sollen, wird ein Intervall verwendet, das die Präzision der Lageschätzung der auf der Stichprobe basierenden Kennzahl angibt. Das 95%-Konfidenzintervall gibt dabei den Bereich an, der – vorausgesetzt das Zufallsexperiment wird auf identische Art und Weise wiederholt – in 95 Prozent aller Fälle den unbekanntem aber wahren Wert in der Grundgesamtheit einschließt.

Hieraus ergibt sich eine weitere interessante Beobachtung: Offensichtlich liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² in den drei ersten Baujahresklassen relativ nah beieinander. Einzige Baujahresklasse „ab 2007“ scheint sich hier deutlich abzuheben. Dies kann ein erster Hinweis darauf sein, dass die multiplen Regressionsanalysen dem Baujahr nur eine begrenzte Bedeutung als mietpreisbildendem Faktor in Stuttgart beimessen. Unter Berücksichtigung der anderen wohnwertrelevanten Faktoren stellt sich tatsächlich heraus, dass nur noch die Baujahresklasse „1985-2006“ einen eigenen statistisch signifikanten Effekt auf den Mietpreis hat. Die vergleichsweise hohen Mieten der Baujahresklasse ab 2007 können von dem späteren Mietspiegelmodell weitestgehend erklärt werden.

3.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde von Mieter und Vermieter angegeben, bei abweichenden Angaben wurde entsprechend des Verfahrens, beschrieben in Abschnitt 2, verfahren. Die entsprechenden Kennwerte werden von den Befragten auf volle Quadratmeter gerundet angegeben. Abbildung 09 stellt den bivariaten Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete je m² und der Wohnfläche grafisch dar. Objekte mit einer Wohnfläche von bis zu 20 m² werden nicht berücksichtigt. Unter Zuhilfenahme der rot eingefärbten Trendlinie beobachten wir keinen linearen Zusammenhang. Die (gleitenden) Mittelwerte scheinen eher einen leicht s-förmigen Kurvenverlauf zu beschreiben. Dieser scheint insbesondere dadurch geprägt, dass die Nettokaltmiete je m² bei kleineren Wohnungen höher ausfällt. Mit zunehmender Wohnungsgröße nimmt die Nettokaltmiete je m² zunächst ab, um in der Folge wieder leicht anzusteigen. Bei den sehr großen Wohnungen fällt sie schließlich wieder etwas ab. Auch an dieser Stelle sehen wir von einer weitaus komplexeren Modellierung des zu beobachtenden nichtlinearen Zusammenhangs ab und entscheiden uns für die Bildung von Wohnflächenklassen. Denn mit Blick auf die spätere Darstellung und die sicherzustellende Anwenderfreundlichkeit stellen Wohnflächenklassen aus unserer Sicht die bessere Alternative dar. Die Bildung der Klassen bei diesem Mietspiegel orientiert sich auch stark an den bisherigen Klassen, um Kontinuität in der Anwendung zu wahren.

Das daraus resultierende Bild vermittelt uns einen etwas deutlicheren Eindruck. Hier wird ersichtlich, dass insbesondere in den kleinen Wohnungen hohe Quadratmetermieten aufgerufen werden. Auf diese gilt es bei der Klassenbildung gesondert zu reagieren. Angesichts der größeren Stichprobe ist es bei diesem Mietspiegel möglich, die erste Wohnflächenkategorie schon bei 21 m² starten zu lassen und dann in 10 m²-Schritten die kleinen Wohnungen stark ausdifferenziert zu berücksichtigen. Die erste Wohnflächenklasse „<30 m²“ umfasst immerhin N=98 Beobachtungen (in Abbildung 10 grün dargestellt). Deutlich größer ist schon die zweite Wohnflächenklasse „30-39 m²“. Diese beinhaltet N=209 Fälle (in Abbildung 10 lila dargestellt). Alle weiteren Wohnflächenklassen umfassen Fallzahlen im stabilen drei- oder vierstelligen Bereich (K3: 40-69 m²/N=2 024 Fälle/blau; K4: 70-89 m²/N=1 489 Fälle/schwarz; K5: 90-114 m²/N=618 Fälle/gelb; K6: >114 m²/N=307 Fälle/braun). Die Darstellung der durchschnittlichen Nettokaltmiete je m² nach Wohnflächenklassen in Abbildung 11 bestätigt uns in unserem Vorgehen, geringe Fallzahlen in den

entsprechenden Wohnflächenklassen in Kauf zu nehmen, um dadurch einen differenzierteren Blick auf die kleinen Mietwohnungen zu erhalten. Die überschaubare Fallzahl spiegelt sich zwar in den relativ großen Konfidenzintervallen der Wohnflächenklassen „<30 m²“ und „30-39 m²“ wider, tatsächlich unterscheiden sie sich aber signifikant voneinander. Das multiple Regressionsmodell in Abschnitt 3.2.2 gibt Aufschluss darüber, welcher Einfluss der Wohnflächenklasse zukommt.

Abb. 09 Nettokaltmiete je m² nach Wohnfläche
Trendlinie mit 95%-Konfidenzintervall in rot

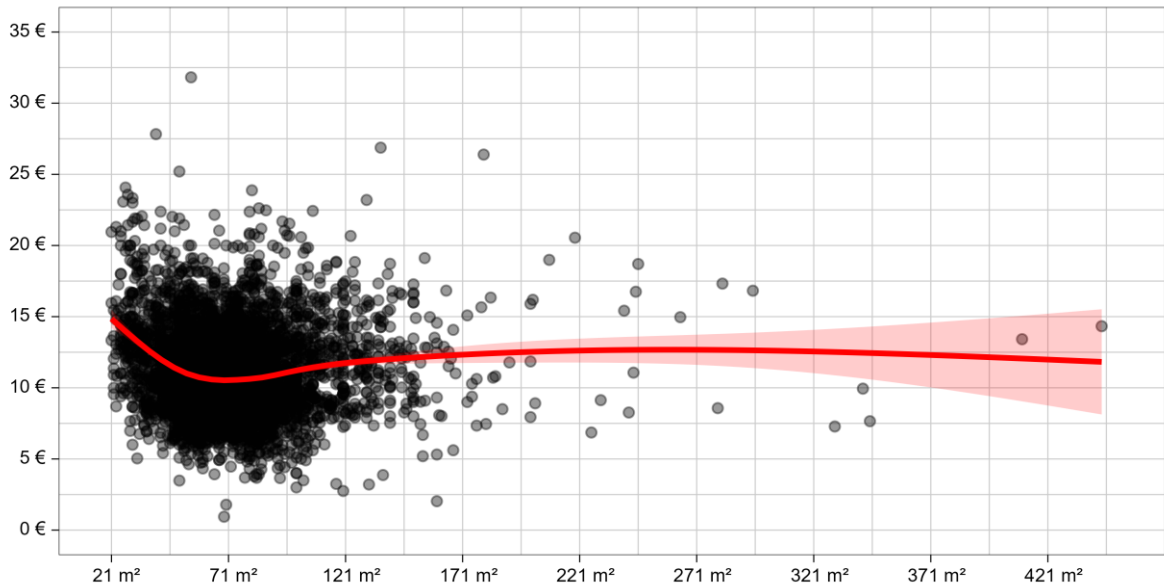


Abbildung 10 stellt das Ergebnis der Wohnflächenklassifizierung grafisch dar. Zunächst wird die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Wohnfläche bestimmt. Auch hier geht jeweils eine unterschiedliche Anzahl an Objekten mit identischer Wohnfläche in die Mittelwertbildung ein.

Abb. 10 Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Wohnfläche
(inkl. Trendlinie mit 95%-KI in rot)

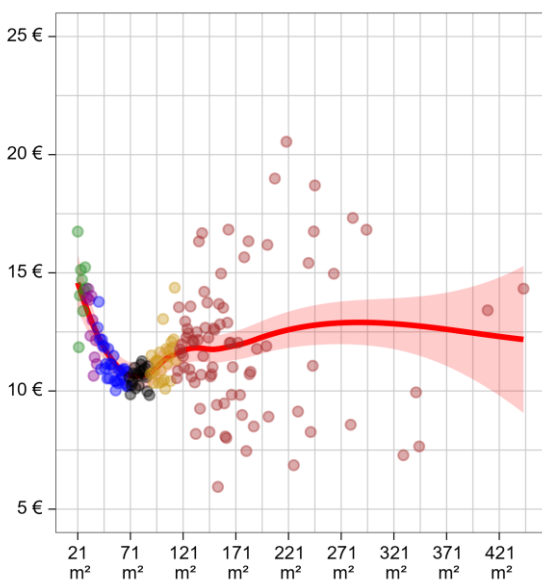
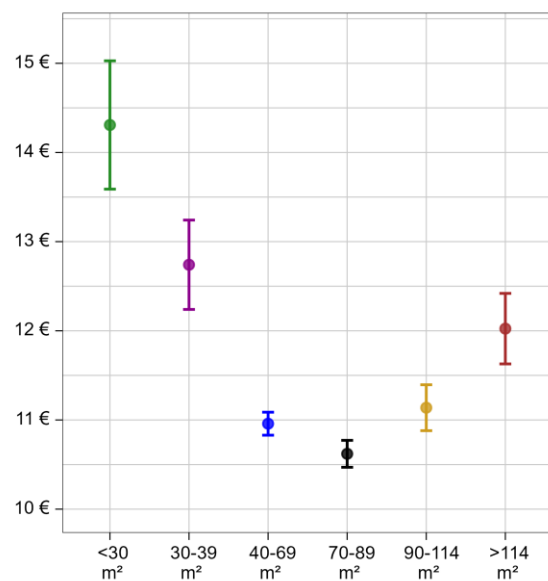


Abb. 11 Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Wohnflächenklassen
(inkl. 95%-Konfidenzintervall)



3.1.4 Lage

Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich an dem beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart geführten und in generalisierter Form veröffentlichten Wohnlagenatlas. Vor dem eigentlichen Rückgriff auf die vordefinierten Wohnlagen werden zunächst vier Bereiche unterschieden: Filder, Mitte, Neckar, Nord (Anhang B). Diese vier Wohnlagenbereiche weisen jedoch ein gewisses Maß an Idiosynkrasie auf und erheben daher nicht den Anspruch, untereinander invariante Wohnlagenwerte zu liefern. Die Wohnlagenbereiche weisen demnach zwar alle bevorzugte, gute, mittlere und einfache Wohnlagen auf, doch beispielsweise eine bevorzugte Wohnlage in Mitte ist nicht mit einer bevorzugten Wohnlage in Neckar oder Nord gleichzusetzen.

Definition der Wohnlagen	
Wohnlage	
Bevorzugt	Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise, meist Villen, bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen, meist begleitet durch Höhen- und Aussichtsagen.
Gut	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringer Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.
Mittel	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.
Einfach	Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/ oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.): Seite 76.

Eine auf Basis der Beobachtungen im zugrundeliegenden Datensatz vorgenommene Kreuztabellierung der Wohnlagenbereiche und Wohnlagen in Abbildung 12 veranschaulicht, dass die mitunter sehr geringen Fallzahlen eine Bündelung der Wohnlagen nach gut und bevorzugt zunächst unumgänglich machen. Aus den vormals 16 werden damit 12 Lagekategorien. Für diese lässt sich die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² berechnen.

Diese wird in Abbildung 13 dargestellt. Zwischen den einzelnen Lagekategorien zeigen sich mitunter signifikante Mittelwertunterschiede. Der Erwartung entsprechend ist die gute und bevorzugte Wohnlage (Wohnlage 3) innerhalb eines Wohnlagenbereichs im Mittel teurer als die entsprechende einfache (1) und mittlere (2) Wohnlage.

Unter Berücksichtigung der anderen wohnwertrelevanten Merkmale sowie der außergesetzlichen Merkmale in der multiplen

Regression erweisen sich nur noch acht Lagen als statistisch signifikant. Die Lagen Nord 1, Neckar 1-3 sowie Filder 1 werden zu einer Referenzkategorie zusammengefasst. In der kartografischen Darstellung und im

Abb. 12 Kreuztabelle aus Wohnlagenbereichen und Wohnlagen (N=4 745)

	Einfach	Mittel	Gut	Bevorzugt
Filder	101	420	330	31
Mitte	241	1341	397	36
Neckar	281	711	120	11
Nord	339	314	65	7

finalen Mietspiegelmodell werden aber zur Anwenderfreundlichkeit die drei Lagen Nord 1, Neckar und Filder 1 getrennt ausgewiesen. Mit Hilfe einer Karte kann die Lagezuordnung für eine Wohnung bestimmt werden (Abbildung 14). Da der gesamte Bereich Neckar eine Lagezuordnung erhalten hat und Teil der Referenzkategorie ist, wurden auf Wunsch der Interessensverbände auch Gebiete, die keine Lagezuordnung durch den Gutachterausschuss erhalten haben, Neckar zugeordnet. Für manche Wohnungen in Gewerbegebieten, Einzellagen oder in Neubaugebieten enthält die Karte keine Wohnlage. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein. Gleiches gilt für die Zuordnung einer Wohnung durch welche eine Lagegrenze verläuft.

Abb. 13 Durchschnittliche Nettokaltmiete je m² nach Lagekategorien (inkl. 95%-Konfidenzintervall)

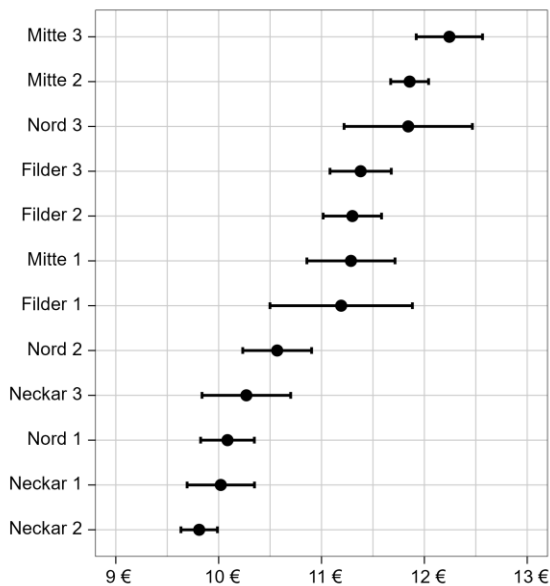
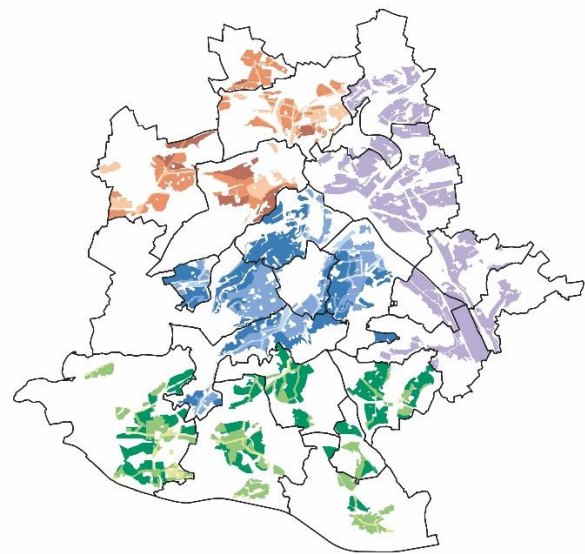


Abb. 14 Karte als Grundlage für die Lagezuordnung einer Wohnung in Stuttgart (Kleinformat)



3.2 Regressionsanalyse

Basierend auf der zuvor beschriebenen repräsentativen Datenerhebung besteht das Ziel der Regressionsanalyse im Folgenden darin, den Einfluss der einzelnen Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe pro Quadratmeter zu ermitteln und damit die ortsübliche Vergleichsmiete zu schätzen. Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass „sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale ergibt, und dass dieser funktionale Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. [...] Jedes Merkmal, welches aufgrund von statistischen und sachlogischen Aspekten ausgewählt wurde (z. B. die Größe der Wohnung, das Baujahr, die Ausstattungsqualität, der Lagewert), kann hierbei einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung leisten. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete für eine gewisse Art an Wohnungen [...], für welche ein gleichartiger funktionaler Zusammenhang unterstellt werden kann“.¹⁰

Die im Regressionsmodell zu erklärende Variable ist die Nettokaltmiete je m². Die zuvor gebildeten Baujahres- und Wohnflächenklassen erlauben uns die Darstellung nicht-linearer Zusammenhänge in einem linearen Modell. Darüber hinaus haben die gebildeten Baujahres- und Wohnflächenklassen den Vorteil,

¹⁰ Aus: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 59.

dass wir an späterer Stelle (Grundwerttabelle) lediglich die Kennzahlen für die gebildeten Klasse und nicht die Kennzahlen aller einzelnen Baujahre und Wohnflächen aufführen müssen.

Die lineare Regressionsgleichung stellt sich folgendermaßen dar:

$$m_i = \beta_0 + \beta_x x + \beta_z z + \epsilon_i$$

Dabei bezeichnen:

m_i	Nettokaltmiete je m ²
β_0	Konstante
β_x	Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale
x	Gesetzliche Merkmale wie Baujahr, Wohnfläche, Beschaffenheit, Art, Lage und Ausstattung
β_z	Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale
z	Außergesetzliche Merkmale wie Mietdauer, Vermietertyp und Mietvertragsart
ϵ_i	Residuum

Außergesetzliche Merkmale dürfen im Regressionsmodell für den Mietspiegel berücksichtigt werden.¹¹ Angesichts der geringen Erklärkraft, die gesetzliche Merkmale in angespannten Mietmärkten wie Stuttgart entfalten, und der Befürchtung, dass durch einen „Omitted Variable Bias“ die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale verzerrt geschätzt werden könnten, stellt dies eine bedeutsame Verbesserung dar. Die Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale dürfen aber nicht in das finale Mietspiegelmodell einfließen, sondern gehen per Mittelwertimputation in die Konstante auf. In diesem Modell werden folgende außergesetzliches Merkmale berücksichtigt: Mietdauer in Kategorien, Vermietertyp, Index- oder Staffelmietvertrag und Zuzug nach Stuttgart vor einem Jahr oder kürzer. Die rein technische Hilfsvariable „Vermieterangabe fehlt“ wurde als außergesetzliches Merkmal eingeführt, um Verzerrungen auf Grund von fehlenden Angaben von der Mieterseite zu verhindern, aber gleichzeitig zu ermöglichen diese Daten im Modell zu verwenden. Andere außergesetzliche Merkmale wie Neuvertragsmieten haben sich im Gesamtmodell als nicht signifikant erwiesen (siehe Abschnitt 3.2.1).

3.2.1 Modellbildungsprozess und Merkmalsselektion

Die Modellbildung verfolgt das Ziel, jene Merkmale zu identifizieren, die einen statistisch signifikanten und der theoretischen Erwartung entsprechenden Zusammenhang mit der Nettokaltmiete je m² aufweisen.

In einem **ersten Schritt** werden für explorative Zwecke und um z.B. nicht-lineare Zusammenhänge zu identifizieren, bivariate Korrelationsanalysen und grafische Darstellungen, wie unter Abschnitt 3.1 beschrieben, durchgeführt. Für die Variablenselektion wird das *Lasso*-Verfahren (*Lasso* steht für *Least Absolute Shrinkage and Selection Operator*) verwendet. Das *Lasso*-Verfahren wählt automatisch die Variablen, die einen signifikanten Einfluss auf die abhängige Variable haben, unter Berücksichtigung aller vorliegenden Variablen aus. Ziel ist dabei eine möglichst hohe Vorhersagegenauigkeit der abhängigen Variablen (hier der Mietpreis) auch außerhalb des vorliegenden Datensatzes. Deshalb eignet sich dieses Verfahren besonders gut für die Mietspiegelerstellung, wo der Mietpreis für alle Stuttgarter

¹¹ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 61f.

Mietwohnungen vorhergesagt werden soll und die Validität nicht nur innerhalb des Befragungsdatensatzes gelten darf. Außerdem ist das *Lasso*-Verfahren darauf ausgelegt, Überanpassung des Modells zu vermeiden, was angesichts der Masse an möglicher Merkmale, die häufig miteinander korreliert sind, leicht passieren kann und zu Multikollinearität führen könnte, die es zu vermeiden gilt.¹² Konkret wurde aus dem R-Paket *hdm* die Funktion *rlasso()* verwendet, um auf den zehn imputierten Datensätzen (siehe Abschnitt 2.3) das *Lasso*-Verfahren anzuwenden.¹³

In einem **zweiten Schritt** schätzen wir ein multiples Regressionsmodell mit allen Merkmalen, die sich in mindestens einem der zehn *Lasso*-Regressionen als statistisch signifikant erwiesen haben. Faktisch waren alle in diesem Schritt verwendeten Merkmale in mindestens drei *Lasso*-Regressionen signifikant. Bei Lage, Wohnfläche und Baujahr werden alle Ausprägungen der kategorialen Variablen in den zweiten Schritt überführt, selbst wenn diese nicht im *Lasso*-Verfahren als signifikant bestimmt wurden, da diesen sachlogisch eine hohe Bedeutung beigemessen wird. In der Summe beinhaltet dieses Zwischenmodell über 50 unterschiedliche Merkmale.

In einem **dritten Schritt** werden schrittweise nicht signifikante Merkmale aus der Regression entfernt oder Ausprägungen von kategorialen Variablen zusammengefasst, die sich als nicht signifikant herausgestellt haben. So werden die ursprünglich zwölf Lagekategorien zu acht Lagekategorien zusammengefasst und die ursprünglich vier Baujahresklassen zu zwei Klassen zusammengefasst.

Im **abschließenden Gesamtmodell** befinden sich ausschließlich jene Merkmale, welche sich im Zuge der vorangegangenen Analyseschritte als statistisch signifikant erwiesen haben. Von statistischer Signifikanz sprechen wir bei einem p-Wert von $<0,05$. Dies entspricht einem Signifikanzniveau von 95%. Von diesem Niveau weichen wir in vier begründeten Ausnahmefällen ab.¹⁴ Die Lagekategorie Nord 3 und das Merkmal Bodentiefe Fenster erreichen den p-Wert 0,05, also direkt auf der kritischen Grenze. Angesichts dessen, dass die Lagen schon recht stark zusammengefasst wurden und der Koeffizient Nord 3 auch eine bedeutsame Größe hat, wird entschieden, dieses Merkmal im Modell zu belassen. Entsprechend wird auch das zweite Merkmal mit demselben Signifikanzniveau in der Regression belassen. Die Energieausweisklasse A+/A/B erreicht einen p-Wert von 0,08 und die Zweigriffarmatur einen p-Wert von 0,06. Beide liegen also auch sehr nah an der Signifikanzgrenze. Die Diskussion mit den an der Mietspiegelerstellung beteiligten Akteuren ergab, dass beide Merkmale wichtige wohnwertrelevante Merkmale seien, die einerseits umfangreiche energetische Sanierungen honorieren und andererseits Wohnungen mit einem vergleichsweise schlechten Standard in der Sanitärausstattung anerkennen. Darüber hinaus haben sich diese Merkmale auch im *Lasso*-Verfahren (siehe oben) als statistisch signifikant erwiesen. Entsprechend wurden beide Merkmale im finalen Mietspiegelmodell belassen.

¹² Vgl. Chernozhukov, V. & Hansen, C. & Kallus, N. & Spindler, M. & Syrgkanis, V. (2024): Applied Causal Inference Powered by ML and AI. CausalML-book.org; arXiv:2403.02467, Kapitel 3.

¹³ Vgl. hierzu: <https://cran.r-project.org/web/packages/hdm/> (aufgerufen am 06.11.24)

¹⁴ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 60.

3.2.2 Regressionskoeffizienten im abschließenden Gesamtmodell

Die Regressionskoeffizienten des abschließenden Gesamtmodells sind in Tabelle 01 dargestellt. Wie schon oben erläutert, weichen vier Merkmale von dem angestrebten Signifikanzniveau von mindestens 95 Prozent (p-Wert unter 0,05 und t-Wert größer als 1,96) leicht ab. Diese Merkmale erfüllen aber alle das Signifikanzniveau von 90 Prozent.

Die kategorialen Merkmale (Wohnfläche, Lage, Mietdauer und Vermietertyp) führen eine Referenzkategorie. Die ausgewiesenen Koeffizienten geben den geschätzten Unterschied der jeweiligen Kategorie gegenüber der Referenzkategorie an. In der späteren Überführung der Regressionskoeffizienten in den Mietspiegel werden die entsprechenden Werte auf Grundlage der Konstante rechnerisch ergänzt. Die außergesetzlichen Merkmale gehen per Mittelwertimputation in die Konstante ein, werden also nicht im finalen Mietspiegelmodell ausgewiesen.¹⁵

Tab. 01 Ergebnisse des abschließenden Gesamtmodells (Vor Überführung in den Mietspiegel)

	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante	10.28***	0.12	88.35	0.00	-
<i>Wohnfläche 40 bis unter 70 m² (Referenzkategorie)</i>					
Wohnfläche 21 bis unter 30 m ²	2.64***	0.23	11.34	0.00	1.02
Wohnfläche 30 bis unter 40 m ²	1.29***	0.16	7.84	0.00	1.02
Wohnfläche 70 bis unter 90 m ²	-0.55***	0.08	-6.92	0.00	1.02
Wohnfläche 90 bis unter 115 m ²	-0.78***	0.11	-7.25	0.00	1.02
Wohnfläche 115 m ² und größer	-0.76***	0.15	-5.23	0.00	1.02
Baujahr 1985 bis 2006	0.60***	0.12	4.96	0.00	1.06
<i>Nord 1/Neckar/Filder 1 (Referenzkategorie)</i>					
Mitte 1	0.84***	0.16	5.27	0.00	1.02
Mitte 2	1.21***	0.09	13.87	0.00	1.02
Mitte 3	1.36***	0.13	10.75	0.00	1.02
Filder 2	0.51***	0.12	4.12	0.00	1.02
Filder 3	0.86***	0.13	6.45	0.00	1.02
Nord 2	0.40**	0.14	2.83	0.00	1.02
Nord 3	0.53+	0.27	1.95	0.05	1.02
Energieausweisklasse A+/A/B	0.25+	0.14	1.78	0.08	1.15
Baujahr ab 2007 oder Erneuerung der Heizung seit 2007	0.17*	0.08	2.12	0.03	1.17
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung des Bades seit 2013	0.27*	0.11	2.49	0.01	1.47
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohnbereich seit 2013 oder Verlegung einer Trittschalldämmung seit 2013	0.27**	0.10	2.71	0.01	1.41
Flächenheizung (z.B. Fußbodenheizung)	0.77***	0.17	4.46	0.00	1.30
Keine zentrale Warmwasseraufbereitung für Wohnung/Gebäude	-0.37***	0.09	-4.18	0.00	1.07
Auf Putz verlegte, sichtbare Gas-, Heizleitungen	-0.21*	0.09	-2.20	0.03	1.07
Dusche mit niedrigem Einstieg	0.21*	0.10	2.17	0.03	1.15
Feste Abtrennung der Dusche oder Badewanne	0.41***	0.09	4.41	0.00	1.09

¹⁵ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 61f.

Wandhängendes WC	0.30***	0.08	3.85	0.00	1.12
Handtuchwandheizkörper	0.29***	0.08	3.65	0.00	1.14
Zweigriffarmatur bei Waschbecken oder Badewanne	-0.19+	0.10	-1.89	0.06	1.02
Personenaufzug im Gebäude (Gebäude mit weniger als 8 Stockwerken)	0.32**	0.11	2.79	0.01	1.19
Elektrische Rollläden (überwiegend)	0.55***	0.14	3.91	0.00	1.14
Videogegensprechanlage mit Türöffner	0.65**	0.21	3.05	0.00	1.15
Mindestens ein klimatisierter Raum	0.77*	0.32	2.38	0.02	1.01
Weniger als vier fest verbaute Steckdosen im größten Wohn-/Schlafraum	-0.23*	0.10	-2.27	0.02	1.03
Zum Ess-/Wohnraum offen gestaltete Küche	0.26*	0.11	2.32	0.02	1.12
Küchenfußboden in Parkett	0.45*	0.18	2.50	0.01	1.09
Küchenfußboden in PVC	-0.35**	0.11	-3.21	0.00	1.14
Linoleum-Fußboden im Wohn-/Schlafbereich	-0.67***	0.15	-4.44	0.00	1.04
Parkett-Fußboden im Wohn-/Schlafbereich	0.44***	0.08	5.19	0.00	1.15
Dreifach-Wärmeschutzverglasung	0.31**	0.10	3.05	0.00	1.13
Bodentiefe Fenster	0.30+	0.15	1.97	0.05	1.23
<i>Außergesetzliche Merkmale</i>					
<i>Mietdauer weniger als 6 Jahre (Referenzkategorie)</i>					
Mietdauer 6 bis unter 11 Jahre	-0.81***	0.09	-8.51	0.00	1.06
Mietdauer 11 bis unter 21 Jahre	-1.54***	0.10	-15.94	0.00	1.06
Mietdauer ab 21 Jahre	-2.03***	0.11	-18.30	0.00	1.06
Index- oder Staffelmietvertrag	1.26***	0.09	14.09	0.00	1.07
<i>Vermieter: Privatperson/Eigentümergeinschaft/Sonstige (Referenzkategorie)</i>					
Vermieter: SWSG	-1.51***	0.18	-8.64	0.00	1.09
Vermieter: Wohnbaugenossenschaft	-1.17***	0.11	-10.83	0.00	1.09
Vermieter: privatwirtschaftliches Unternehmen	0.38**	0.13	2.88	0.00	1.09
Zuzug nach Stuttgart vor 1 Jahr oder kürzer	0.88***	0.13	6.84	0.00	1.04
Vermieter-Angaben fehlt	0.58***	0.12	4.77	0.00	1.02

N=4 745

Adj. R² = 0.52

Nicht-standardisierte Regressionskoeffizienten; Kodierung der Signifikanzniveaus: *** 0.001, ** 0.01, * 0.05, + 0.1

Das korrigierte R² wird als Maß der Anpassungsgüte des abschließenden Gesamtmodells an die zugrunde gelegten Daten herangezogen. Das abschließende Gesamtmodell erklärt 52 Prozent der in den Daten vorhandenen Varianz. Der Wert liegt auf Grund der Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale deutlich über der erklärten Varianz des Mietspiegels 2021/22. Werden die außergesetzlichen Merkmale nicht berücksichtigt, kann nur 37 Prozent der Varianz erklärt werden. Trotz der erheblichen Steigerung der Erklärkraft, bleibt etwa die Hälfte der Varianz vom Modell unerklärt. Dies ist in Anbetracht des ausgesprochen konservativen Vorgehens bei der Ausreißerbereinigung und des äußerst angespannten Stuttgarter Mietmarktes aber nicht überraschend.

3.2.3 Regressionsdiagnostik und Residuenanalyse

Regressionsverfahren liegen verschiedene Annahmen zugrunde. Hierzu zählt die Unabhängigkeit der im Modell berücksichtigten erklärenden Variablen. Sind zwei oder mehrere erklärende Variablen in einem multiplen Regressionsmodell hoch miteinander korreliert, sprechen wir von Multikollinearität. In einem solchen Fall besteht die Gefahr, dass Standardfehler zu groß geschätzt werden mit der Folge, dass fälschlicherweise Merkmale aus dem Modell ausgeschlossen werden.¹⁶ Diese Voraussetzung gilt es zu prüfen. Auskunft über die kritische Korrelation von unabhängigen Variablen liefert der *variation inflation factor* (VIF). Dieser wird in der letzten Spalte der Tabelle 01 ausgewiesen. Werte über dem eng gefassten Kritischen Wert von 3 liefern Anzeichen für Multikollinearität.¹⁷ Dies trifft für die im Modell berücksichtigten Variablen nicht zu. Entsprechend spielt Multikollinearität im abschließenden Gesamtmodell keine Rolle.

Mit dem Ziel der Überprüfung der dem Regressionsansatz zugrundeliegenden Modellannahmen werden in der Folge auch die Abweichungen (Residuen) zwischen der tatsächlichen und der durch das Gesamtmodell geschätzten Miete betrachtet. Zunächst wird also überprüft, ob die Residuen des Gesamtmodells näherungsweise normalverteilt sind. Die Verteilung der Residuen wird in Abbildung 15 in Form eines Histogramms dargestellt. Ergänzend findet sich in Abbildung 16 ein Quantil-Quantil-Diagramm.

Abb. 15 Verteilung der Residuen (Histogramm)

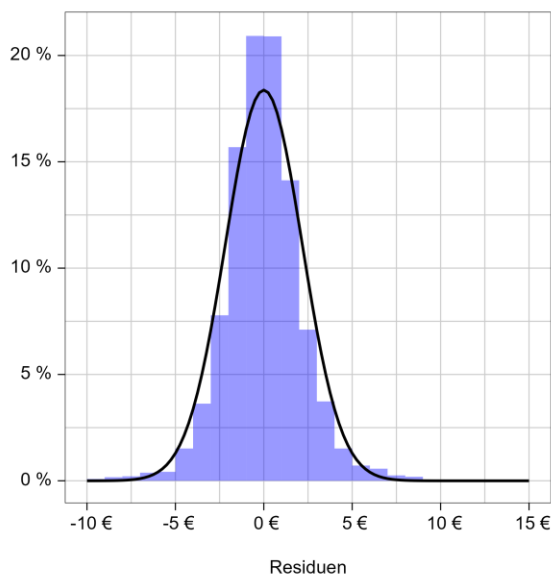
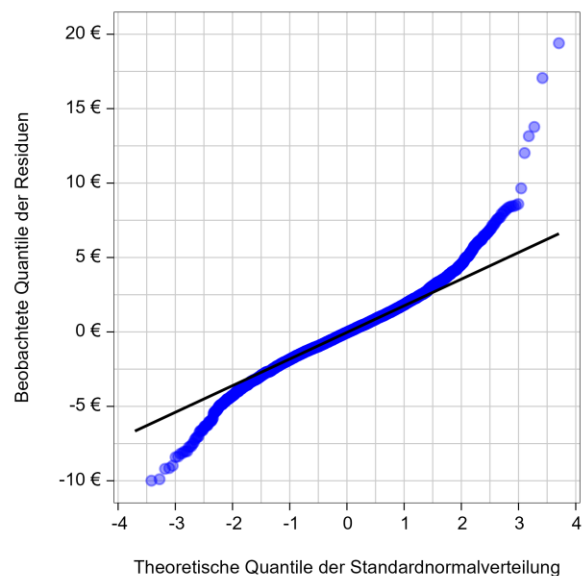


Abb. 16 Verteilung der Residuen (Quantil-Quantil-Diagramm)



Beide Abbildungen deuten auf eine näherungsweise Normalverteilung der Residuen hin. Die Differenz zwischen der tatsächlichen und der geschätzten Nettokaltmiete je m² liegt im Mittel bei 0,000, im Median bei -0,040. Die Gegenüberstellung der Quantile der beobachteten Residuen mit den theoretischen Quantilen der Standardnormalverteilung zeigt insbesondere für die Bereiche unterhalb -2 und oberhalb 2 Werte jenseits der theoretischen Normalverteilungslinie. Derlei Ausreißer waren im Wissen um die überschaubare Erklärungskraft des Gesamtmodells und dem zuvor gewählten zurückhaltenden Vorgehen bei der Ausreißerbereinigung nicht nur zu erwarten, sondern wurden bewusst in Kauf genommen.

¹⁶ Aus: Statistik für die Sozialwissenschaften (2001); Steffen-M. Kühnel und Dagmar Krebs; Rowohlt Taschenbuch Verlag; Seite 545.

¹⁷ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Seite 61.

Neben der Normalverteilungsannahme wird darüber hinaus überprüft, ob die Varianz der Residuen für alle Ausprägungen der zu erklärenden Variable konstant ist. Sollte sich herausstellen, dass dies nicht der Fall ist, so haben wir es in unserem Modell mit Heteroskedastizität, also Varianzheterogenität, zu tun. Damit wäre eine Modellannahme verletzt.

In Abbildung 17 werden die Residuen je m² gegen die geschätzte Nettokaltmiete je m² dargestellt. Die grafische Analyse zeigt, dass die Varianz der Residuen für alle geschätzten Werte näherungsweise konstant ist. Wie schon der QQ-Plot in Abb. 16 gibt es auch hier keine Hinweise auf eine problematische Heteroskedastizität. Damit lassen sich keine Anzeichen für eine etwaig vorliegende Varianzheterogenität ausmachen. Eine Ausweisung robuster Standardfehler in Tabelle 01 ist damit nicht erforderlich – die im Gesamtmodell präsentierten t-Werte sind verlässlich, die Schätzer effizient.

Abb. 17 Varianzverteilung der Residuen (Residual vs. Fitted Plot)

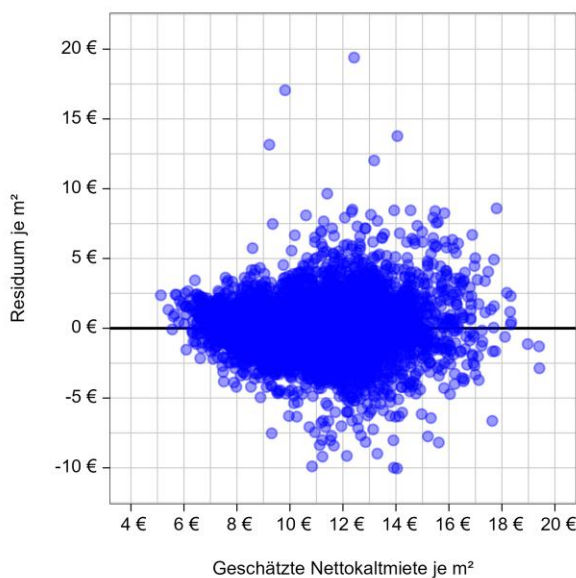
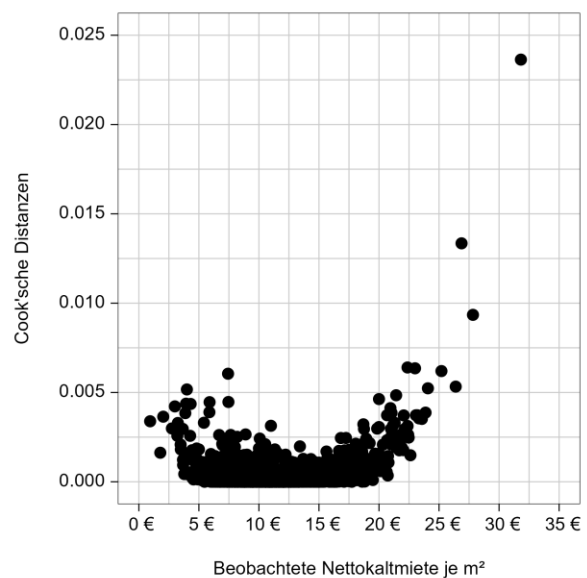


Abb. 18 Verteilung der Cook'schen Distanzen (Leverage-Analyse)



Angesichts der konservativen Ausreißerbereinigung und der relativ großen Residuen (Siehe Abb. 16) wurden zur *Leverage*-Analyse die Cook'schen Distanzen analysiert. Hierbei soll untersucht werden, ob einzelne Beobachtungen – im Verdacht stehen insbesondere Ausreißer – das Schätzergebnis erheblich beeinflussen. Abbildung 18 zeigt die Verteilung der Cook'schen Distanzen in Bezug auf die beobachtete Nettokaltmiete je m². Keiner der Cook'schen Distanzen liegt über dem eindeutig Kritischen Wert von 1. Es wird aber nahegelegt auch solche Fälle zu untersuchen, die aus der allgemeinen Verteilung herausfallen, dies ist für drei Ausreißer der Fall, die Cook'sche Distanzen über 0.075 annehmen.¹⁸ Als Robustheitstest wurden diese drei Beobachtungen aus der Stichprobe entfernt und das Regressionsmodell erneut geschätzt. Die Koeffizienten ändern sich dadurch vereinzelt, geringfügig in der zweiten Nachkommastelle, aber das Modell bleibt insgesamt stabil. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss der Ausreißer überschaubar und ihr Belass in der Stichprobe vertretbar ist.

Durch die zuvor gewonnenen Erkenntnisse in unseren Ergebnissen bestärkt, wenden wir uns in der Folge der Berechnung der Mietpreisspannen und damit dem in unserem Modell nicht erklärten Teil der Varianz zu.

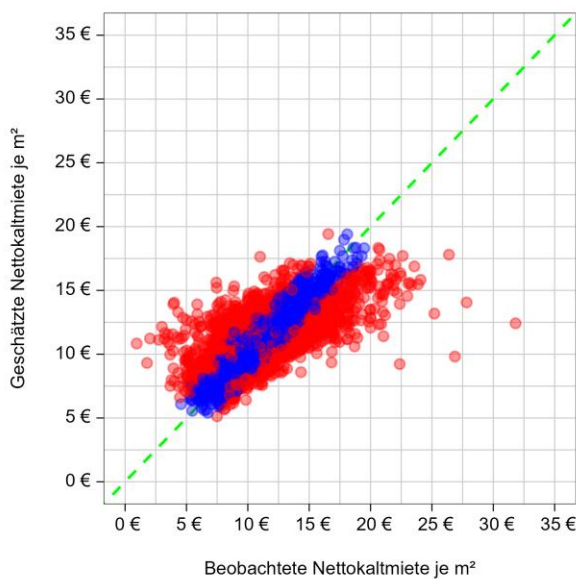
¹⁸ Vgl. Penn State University: <https://online.stat.psu.edu/stat462/node/173/> (aufgerufen am 14.11.24)

3.2.4 Bedeutung und Berechnung der Mietpreisspanne

Obwohl sich die gesetzliche Lage dahingehend geändert hat, dass auch außergesetzliche Merkmale in der Regression berücksichtigt werden dürfen, können nur 52 Prozent der Varianz mit dem Mietspiegelmodell erklärt werden. Dies ist zum einen auf die bewusste Entscheidung zu einer konservativen Ausreißerbereinigung zurückzuführen. Zum anderen können möglicherweise nicht alle relevanten Merkmale bei der Ausgestaltung der Mietspiegelbefragung berücksichtigt werden, so dass sich auf dieser Grundlage kein robuster Mietpreiseffekt abbilden lässt. Schließlich sind die Mieten den Einflüssen des Marktes und dem Verhandlungsgeschick der beteiligten Akteure unterworfen. Nicht selten werden so für vollkommen identische Wohnungen unterschiedliche Mieten gezahlt. Mit anderen Worten: Ungeachtet der Güte eines Mietspiegelmodells wird es niemals gelingen, alle Unterschiede in den auf dem Mietmarkt zu beobachtenden Mieten zu erklären.

Daraus folgt die Notwendigkeit, dass neben den ortsüblichen Vergleichsmieten auch Spannen ausgewiesen werden müssen. Diese Spannen bilden ab, inwieweit die durch Befragung erhobenen Quadratmetermieten (Beobachtungswert) von der auf Basis der Regressionsanalyse errechneten Quadratmetermiete (Erwartungswert) nach oben oder unten abweichen.

Abb. 19 Beobachtete und geschätzte Nettokaltmiete je m² (innerhalb der 2/3-Spanne in blau)



Die Spannendefinition erfolgt dadurch, dass von den Abweichungen (Residuen) zwischen den geschätzten und den beobachteten Quadratmetermieten am oberen und unteren Ende je ein Sechstel nicht berücksichtigt wird.¹⁹ Entsprechend bilden wir für den unteren Spannenwert das 16,6%-Quantil der verbliebenen Residuen und landen beim Wert -1,80. Der obere Spannenwert wird über das 83,3%-Quantil der verbliebenen Residuen bestimmt und ergibt den Wert 1,77. Die ermittelten Spannen lassen sich am besten grafisch veranschaulichen. In Abbildung 19 sind die beobachteten und die geschätzten Nettokaltmieten je m² gegeneinander abgetragen. Die geschätzten Werte liegen mitnichten alle auf der grün gestrichelten Diagonalen.

¹⁹ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Seite 67.

3.2.5 *Nicht signifikante und nicht berücksichtigte Merkmale*

Über die Mietspiegelbefragung werden eine ganze Reihe von weiteren Ausstattungsmerkmalen erhoben (Anhang C). Im Zuge der verschiedenen vorausgegangenen Modellschätzungen lässt sich jedoch für keines dieser weiteren Merkmale ein statistisch signifikanter Mietpreiseffekt identifizieren. Die Ursachen hierfür können vielfältig sein. Zunächst ist davon auszugehen, dass ein vermuteter Zusammenhang nicht existiert, wenn er sich in den Daten schlicht nicht nachweisen lässt. Dabei muss beachtet werden, dass nur Merkmale, die deutlich, statistisch signifikant, von einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung aller mietpreisrelevanten Merkmale abweichen, sich als Zu- und Abschläge im Mietspiegel bemerkbar machen können. Somit können Merkmale, die zwar gemeinhin als wohnwertsteigernd angesehen werden (z.B. ein Balkon), nicht als Zuschlag bewertet werden, weil sie in sehr vielen Wohnungen über viele Mietpreinsniveaus hinweg vorkommen und somit kein eindeutig gerichteter positiver Zusammenhang mit dem Mietpreis besteht, vor allem unter Berücksichtigung der anderen mietpreisrelevanten Merkmale in der Mietspiegelregression. Denkbar wäre aber auch, dass es sich bei einem abgefragten Merkmal um eine äußerst selten vorzufindende Ausstattung handelt und sich aufgrund der niedrigen Fallzahl kein signifikanter Effekt darstellen lässt. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass eine bestimmte Fragestellung in der Mietspiegelbefragung nicht so wie erhofft verstanden wird.

Dies gilt auch für die in der Mietspiegelbefragung nicht berücksichtigten Merkmale. Zwar sind an der Erstellung des Fragebogens diverse Expertinnen und Experten des Stuttgarter Wohnungsmarkts beteiligt. Im Einzelfall schützt dies jedoch nicht davor, dass ein möglicherweise mietpreisrelevantes Merkmal dennoch keinen Eingang in die Befragung findet. Auch hier ist ein stetiger Optimierungsprozess von Nöten. Im Umkehrschluss bedeutet dies zwangsläufig aber auch, dass nicht jedem ehemals relevanten Merkmal auch in Zukunft noch dieselbe mietpreisbildende Bedeutung zukommt. Im besten Fall werden also immer jene Ausstattungsmerkmale erfragt, die den aktuellen Mietpreismarkt am besten bestimmen. Doch der Fragebogen selbst ist, insbesondere was dessen Länge angeht, Beschränkungen unterworfen. Selbst unter der Auskunftspflicht muss die Befragungsdauer in einem vertretbaren Umfang bleiben.

4 Von der Regression zum Mietspiegel

4.1 Überführung der Regressionskoeffizienten

Zur Vereinfachung der Anwendbarkeit des Mietspiegels wurden die Regressionskoeffizienten in die Werte des Mietspiegels überführt. Zunächst wurde die Konstante um die Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale per Mittelwertimputation ergänzt. Aus diesem neuen Wert der Konstante sowie den Koeffizienten der Baujahres- und Wohnflächenkategorien wurde eine Grundwerttabelle erstellt. Diese Überführung setzt voraus, dass für jede Wohnung, für die mit Hilfe des Mietspiegels eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden soll, die Baujahres- und die Wohnflächenkategorie bekannt sein müssen.

Die übrigen Wohnwertmerkmale, für die signifikante Preiseffekte festgestellt wurden, werden im Mietspiegel durch Zu- und Abschläge entsprechend der Koeffizienten aus dem Regressionsmodell aufgeführt.

4.2 Hinweise zur Mietpreisspanne

Die Hinweise zur Mietpreisspanne wurden im Zuge der Neuaufstellung des Mietspiegels 2025/26 grundlegend überarbeitend. Anlass dafür waren unter anderem die Handlungsempfehlungen des BBSR, wo festgehalten wird, dass „die Angaben in den Bewertungshilfen insbesondere nicht den Ergebnissen im qualifizierten Mietspiegel widersprechen“²⁰ dürfen. Es wird weiter aufgeführt, dass Merkmale, die im Mietspiegelmodell nicht signifikant sind, nur in die Spannenarbeit aufgenommen werden dürfen, wenn die geringe statistische Signifikanz eindeutig auf zu geringe Fallzahlen zurückzuführen sei.²¹ Dies trifft für kein Merkmal in diesem Mietspiegel zu.

Mit der Mietpreisspanne kann aber dennoch den Besonderheiten einer Wohnung Rechnung getragen werden. Ein Abweichen nach oben oder unten von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete aber ist nur gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters, oder
- wenn das Baujahr, die Wohnfläche oder die Erneuerung nahe an einer Kategoriegrenze liegen;
- wenn eine Lagengrenze auf das Gebäude fällt.
- wenn die individuelle Lage des Gebäudes (Mikrolage) erheblich vom gebietstypischen Standard des ermittelten Lagetyps abweicht. Diese können beispielsweise in Randbereichen von Wohnlagen begründet sein.

Andere nicht aufgeführte Merkmale rechtfertigen keinen zusätzlichen Spannenzuschlag oder Spannenabschlag.

²⁰ Vgl. Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (2024); Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Seite 67.

²¹ Vgl. Ebenda.

4.3 Abstimmung mit den Verbänden

An der Erstellung des Mietspiegels durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart sind das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V. beteiligt. Beratend nimmt auch Hr. Pecher, Richter am Amtsgericht Bad Cannstatt, an den Besprechungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel teil.

Innerhalb der Arbeitsgruppe werden Fragebogen, Befragungsmodus, sowie die Texte und Darstellungsformen des Mietspiegels beraten. Hierbei geht es insbesondere um die textliche Ausgestaltung sowie die Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit des Mietspiegels. Die wohnungspolitischen Verbände und das Amt für Stadtplanung und Wohnen bringen die praktische Erfahrung aus der Beratung und Anwendungspraxis des Mietspiegels in die Arbeitsgruppe ein.

Der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. hat den Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB mit Erklärung vom 31.10.2024 anerkannt.

4.4 Abstimmung im Gemeinderat

Der Mietspiegel 2025/2026 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (beschließender Ausschuss des Stuttgarter Gemeinderats) in seiner Sitzung am 06.12.2024 mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen beschlossen (Beschlusstext: „Der Mietspiegel 2025/2026 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.“). Damit ist der Mietspiegel qualifiziert im Sinne von § 558d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

4.5 Der digitale Mietspiegelrechner und Kartenviewer

Ergänzend zu der (kostenpflichtigen) gedruckten und (kostenfreien) digitalen PDF-Fassung des Mietspiegels besteht die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe eines digitalen Mietspiegelrechners im Serviceportal Baden-Württemberg zu ermitteln. Der digitale Kartenviewer erleichtert die Mietspiegellagebestimmung. Beide Angebote sind über www.stuttgart.de/mietspiegel zu erreichen.



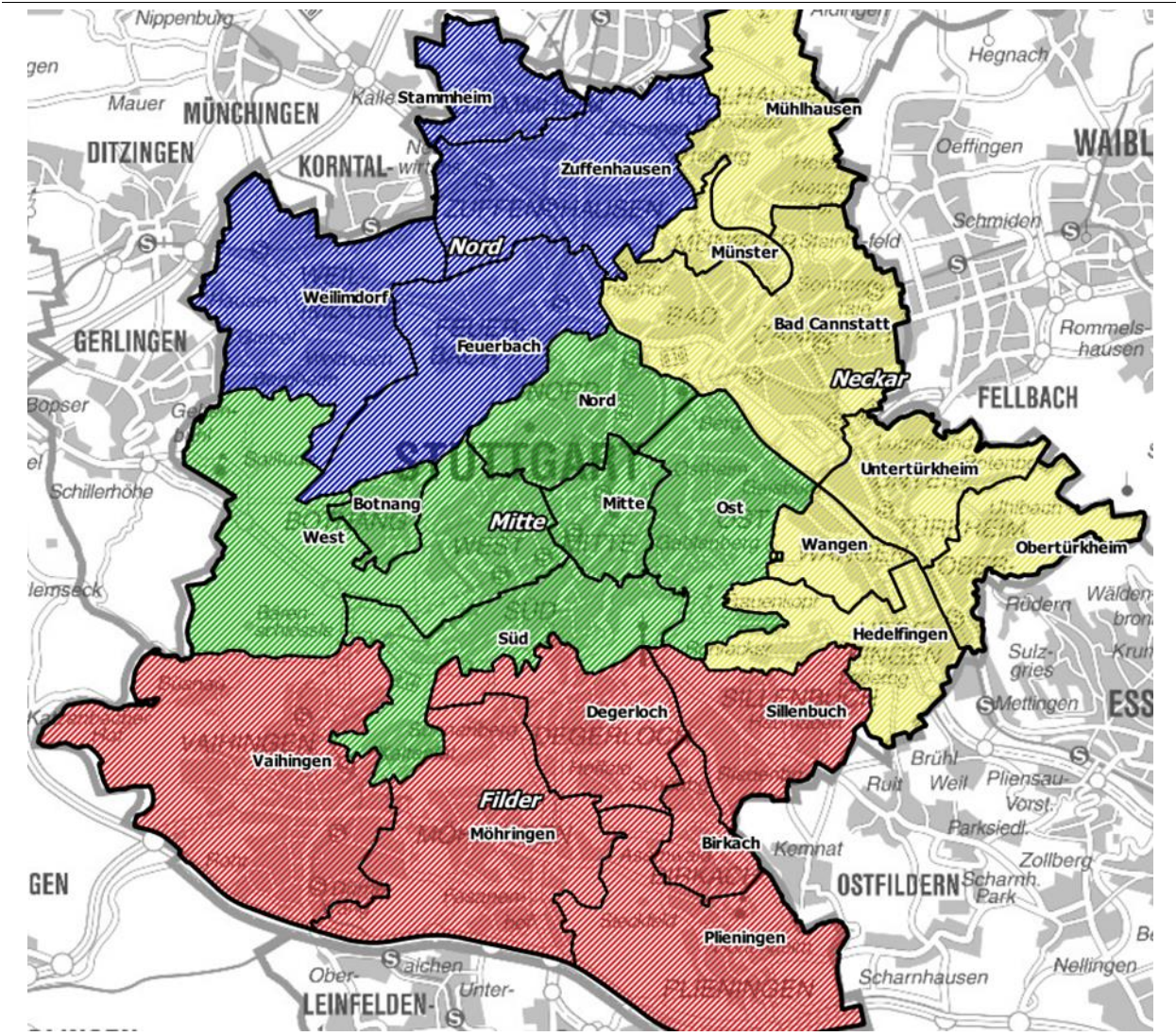
Anhang

Methodenbericht

A: Gemeinderatsprotokoll

Wird nach Fertigstellung nachgereicht.

B: Wohnlagenbereiche



C: Fragebogen Mietspiegelbefragung



Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024 Mieterinnen und Mieter

Sie haben zwei Möglichkeiten zur Teilnahme:

Online

Sie können den Fragebogen bequem **online** ausfüllen.
Melden Sie sich dafür im Internet unter www.umfragen.stuttgart.de/wohnen
mit Ihrer **persönlichen Befragungsnummer** an.
Hier steht Ihnen der Fragebogen auch auf Englisch zur Verfügung.

Papier

Falls eine Online-Bearbeitung nicht möglich ist: Sie können den Fragebogen direkt ausfüllen und im beiliegenden Antwortumschlag ohne Namensangabe kostenfrei zurückschicken.

Ihre persönliche Befragungsnummer:

Bitte füllen Sie den Fragebogen nur einmal – entweder online oder schriftlich – bis zum 31.05.2024 aus.

Beziehen Sie sich bei Ihren Angaben zu Wohnung und Miete auf den **01.04.2024** und die bei Frage 1 **aufgedruckte Adresse**.

Hinweise zur Auskunftspflicht

Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung ist nach Art. 238 §2 EGBGB verpflichtend. Freiwillige Angaben, die für den Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Stuttgart benötigt werden, sind mit * gekennzeichnet. Die gesetzliche Auskunftspflicht besteht für Mieter und Vermieter. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße von bis zu 5000 Euro (Art. 238 §4 EGBGB).

Hinweise zur geschlechtersensiblen Ansprache

Die Ersteller des Fragebogens bekennen sich zur Sichtbarkeit und Gleichberechtigung von Frauen und Männern sowie nicht-binären und intergeschlechtlichen Menschen. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird im Fragebogen jedoch lediglich das generische Maskulinum verwendet.

Identifikationsnummer:

Die Nummer hat für Sie keine Relevanz. Sie dient lediglich dazu, die Angaben der Mieter und Vermieter zusammenzuführen.

So erreichen Sie uns

Telefon: 0711 216-99899
E-Mail: umfragen@stuttgart.de



1 Wohnen Sie in der Wohnung mit der Anschrift

als ...?

(bitte nur ein)

- Hauptmieter
- Untermieter

 Wenn Sie Untermieter sind, geben Sie bitte den Namen des Hauptmieters an.



- Eigentümer / mietfrei

 Die Befragung ist für Sie beendet.

- Ich wohne nicht an der Anschrift

 Die Befragung ist für Sie beendet.

2 Wohnen Sie in der Wohnung zusammen mit anderen Personen in einer Wohngemeinschaft?

(das heißt ohne gemeinsame Haushaltsführung: z.B. Studierenden-WG, Alters-WG) (bitte nur ein)

- Nein, ich wohne in keiner Wohngemeinschaft
- Ja, mit einem Hauptmietvertrag (*mit dem Eigentümer*) und ich bin Hauptmieter
- Ja, mit einem Hauptmietvertrag (*mit dem Eigentümer*) und ich bin Untermieter
- Ja, mit mehreren einzelnen Mietverträgen (*mit dem Eigentümer*)

3 Seit wann besteht Ihr Mietverhältnis?

--	--

Monat

--	--	--	--

Jahr

4 Wurde die Miete – nicht die Neben- und Betriebskosten – seit Ihrem Einzug schon einmal geändert?

- Nein
- Ja, zuletzt im

--	--

 Monat

--	--	--	--

 Jahr

5 Haben Sie Ihre Wohnung auf dem „freien“ Wohnungsmarkt angemietet? (bitte nur ein)

 D. h. die Wohnung ist **nicht** vergünstigt (*durch Freunde / Verwandte*) vermietet und auch **nicht** zur Vermietung an einen bestimmten Personenkreis (*Wohnungen im Studierendenwohnheim / Werkwohnungen*) vorgesehen.

- Ja
- Nein

 bitte weiter mit Frage 6



Bewohnen Sie eine Wohnung ...? (bitte nur ein)

- in einem Studierendenwohnheim oder Alten-/Pflegeheim
- die sozial gefördert ist („Sozialwohnung“)
- die von Freunden / Verwandten vergünstigt überlassen ist
- die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen wird (*Werks- oder Dienstwohnung*)

6 Bitte geben Sie hier Ihren Vermieter an:

- SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung
- Vonovia SE
- Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
- LBG-Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
- Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
- GWG Gruppe
- Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
- Baugenossenschaft Neues Heim
- Baugenossenschaft Zuffenhausen
- Baugenossenschaft Bad Cannstatt
- Andere Wohnbaugenossenschaft
- Anderes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
- Privatperson / Eigentümergemeinschaft
- Sonstiger Eigentümer

 bitte weiter mit Frage 8

Um Sie zu entlasten, befragen wir zusätzlich Ihren Vermieter, z.B. zu Sanierungen. Dazu benötigen wir seine Kontaktdaten um ihm den Vermieterfragebogen zukommen zu lassen.

7 Bitte tragen Sie hier den Namen und die Kontaktdaten Ihres Vermieters ein: Name und Kontaktdaten des Vermieters stehen im Mietvertrag. Falls nicht (oder nicht mehr aktuell), können Sie diese bei der Hausverwaltung erfragen.

Firma/ Institution/ Wohnungsunternehmen / Wohnbaugenossenschaft (falls zutreffend)			
Nachname		Vorname	
Straße		Hausnummer	
Postleitzahl		Ort	

Miete

Legen Sie bitte jetzt, soweit zutreffend, folgende Unterlagen bereit:

- Mietvertrag
- Zusatzvereinbarungen
- Mieterhöhungsverlangen oder Mieterhöhungsvereinbarungen

8 Wie rechnet der Vermieter die Betriebs- bzw. Nebenkosten, z.B. für Heizung, Warmwasser, Müllabfuhr usw., mit Ihnen ab? (bitte alles Zutreffende)

- Als Vorauszahlung (mit nachträglicher Abrechnung der Betriebskosten orientiert am tatsächlichen Verbrauch)
- Als Pauschale (fester Betrag ohne Abrechnung der Betriebskosten orientiert am Verbrauch)
- Als Teilinklusivmiete (ein Teil der Betriebskosten ist in der Miete enthalten)
- Als Bruttomiete (Die Betriebskosten sind komplett in der Miete enthalten.)

9 Welchen monatlichen Gesamtmietbetrag, einschließlich aller Nebenkosten (Betriebskostenpauschalen/ Betriebskostenvorauszahlungen und Zusatzkosten), haben Sie im April 2024 an Ihren Vermieter gezahlt? Dieser Betrag geht monatlich von Ihrem Konto ab. (auf volle Euro gerundet)

- ☞ Im April 2024 wurden zufällig Betriebskosten nachgezahlt oder zurückgezahlt? Dann geben Sie diese zusätzlichen Kosten oder Kostensenkungen bitte nicht an.
- ☞ Sind bestimmte Betriebskosten bereits pauschal in Ihrer Miete enthalten (Bruttomiete oder Teilinklusivmiete)? Dann tragen Sie bitte den Betrag bei „Gesamtmietbetrag“ ein und lassen das Feld Monatliche Nettokaltmiete (a) frei.
- ☞ Bei Wohngemeinschaften: Bitte die von allen Mietern zusammen entrichtete Miete angeben.

Monatlicher Gesamtmietbetrag

					Euro
--	--	--	--	--	------



Summe aus a-f ergibt den monatlichen Gesamtmietbetrag

In der Regel setzt sich die Gesamtmiete aus der Nettokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale zusammen. Bitte nennen Sie uns diese unter a und b.

- a **Monatliche Nettokaltmiete** (auch Nettomiete oder Grundmiete genannt)
Die Nettokaltmiete ist der Geldbetrag, den Sie jeden Monat nur für die Wohnung zahlen.
- b **Vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale**
Die Betriebskostenvorauszahlung ist ein Geldbetrag, den Sie jeden Monat zusätzlich zur Grundmiete zahlen. Betriebskosten werden auch **Nebenkosten** genannt. Dieses Geld wird für die Kosten **beispielsweise von Heizung, Wasser oder Müllabfuhr** verwendet. Manchmal wird für diese Kosten eine Betriebskostenpauschale vereinbart.

					Euro
--	--	--	--	--	------

					Euro
--	--	--	--	--	------

Gegebenenfalls kommen noch weitere Kosten hinzu:

- c Zuschläge für Garagen oder Stellplätze
- d Zuschläge für Einbauküche
- e Zuschläge für Möblierung
- f Sonstige Zuschläge (insgesamt), und zwar für

					Euro
--	--	--	--	--	------

					Euro
--	--	--	--	--	------

					Euro
--	--	--	--	--	------

					Euro
--	--	--	--	--	------



10 * Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete? Sie ist ... (bitte nur ein)

- sehr niedrig niedrig angemessen hoch sehr hoch

Wohnfläche und Wohnungstyp

11 Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung? (auf volle Quadratmeter gerundet)

Die Wohnfläche können Sie dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.

m²

Bei Wohngemeinschaften: Bitte die Wohnfläche der gesamten Wohnung angeben.

12 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (nur für Wohnzwecke genutzte Räume, ohne Küche und Bad) (bitte nur ein)

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 oder 1,5 | <input type="checkbox"/> 4 oder 4,5 |
| <input type="checkbox"/> 2 oder 2,5 | <input type="checkbox"/> 5 oder 5,5 |
| <input type="checkbox"/> 3 oder 3,5 | <input type="checkbox"/> 6 oder mehr |

Ausstattung der Wohnung

13 Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet? (eine Einbauküche ist keine Möblierung) (bitte nur ein)

- Nein Ja, mit einzelnen Möbeln Ja, (nahezu) komplett möbliert

Küche

14 Gibt es in der Wohnung ...? (bitte nur ein)

- keine Kochgelegenheit
- eine Kochnische / Küchenzeile (*häufig in Ein- und Zweizimmerwohnungen*)
- eine zum Ess- / Wohnraum offen gestaltete Küche (**nicht** Kochnische / Küchenzeile)
- einen separaten Küchenraum mit m²

15 Verfügt die Küche über eine vom Vermieter gestellte Einbauküche? (bitte nur ein)

- Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche
- Einzelne vom Vermieter gestellte Küchenelemente
- Komplette oder nahezu komplette vom Vermieter gestellte Einbauküche

Fußböden

16 Mit welchen Fußbodenbelägen sind die folgenden Räume Ihrer Wohnung überwiegend ausgestattet? (bitte nur ein pro Spalte)

	Küche ▼	Bad ▼	Wohn- und Schlafräume ▼
Kein vom Vermieter gestellter Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vinyl-Design	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturstein / Feinstein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sanitärausstattung

17 Wie viele Badezimmer gibt es in der Wohnung (d.h. separater Raum mit Badewanne und / oder Dusche)?

(bitte nur ein)

- Ein Badezimmer
 Zwei Badezimmer
 Mehr als zwei Badezimmer
 Kein Badezimmer (z.B. Dusche in der Küche)

Größe

m² (auf volle Quadratmeter gerundet)



Sind mehrere Badezimmer vorhanden, bitte die Größe des Hauptbadezimmers angeben.

18 In welchen Räumen befindet sich ein WC? (bitte alles Zutreffende)

- Im Badezimmer
 Im zweiten Badezimmer
 In einem separaten Raum (z.B. Gäste-WC)

19 Bitte kreuzen Sie die vom Vermieter gestellte Sanitärausstattung an: (bitte alles Zutreffende)

- Badewanne ohne Duschköglichkeit
 Badewanne mit Duschköglichkeit
 Dusche mit bodenebenem Einstieg (Schwelle mit maximal 2 cm)
 Dusche mit niedrigem Einstieg (Schwelle unter 15 cm)
 Dusche mit hohem Einstieg (Schwelle 15 cm und höher)
 Die kürzere Seite der Dusche ist länger als 90 cm
 Feste Abtrennung der Dusche / Badewanne (kein Vorhang)
 Badezimmer vollflächig gefliest
 Ausschließlich Bereich hinter Sanitärgegenständen ist spritzwassergeschützt (z.B. gefliest, feuchteunempfindlicher Putz)
 Zweigriffarmatur (Warm-/Kaltwasser getrennt) bei Waschbecken oder Badewanne
 Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken (alle mit Warmwasseranschluss; in einem Badezimmer)
 Fenster (Tageslichtbad)
 Wirksame Entlüftungsanlage
 Handtuchwandheizkörper
 Fußbodenheizung im Badezimmer
 Wandhängendes WC
 Toilettenspülkasten sichtbar

Außenbereich und Wohnlage

20 Gehört zur Wohnung ein / eine Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia?

- Ja Bei mehreren, bitte Größe des größten Außenbereichs angeben.
 Nein



Größe m²

21 Gehört zur Wohnung ein für Sie nutzbarer Garten / Gartenanteil?

- Ja, ein ausschließlich für mich nutzbarer Garten
 Ja, ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten
 Nein, kein Garten

22 Was trifft auf die Lage Ihrer Wohnung im Gebäude zu:

Sind die Fenster und Räume überwiegend dem Verkehrslärm abgewandt (z.B. Innenhof oder ruhige Straße)?

- Ja Nein

Haustechnik

23 Ist der problemlose, gleichzeitige Betrieb mehrerer leistungsintensiver Elektrogeräte in Ihrer Wohnung möglich?

- Ja Nein (z.B. Kurzschluss, Überlastung)

24 Wie viele fest verbaute Steckdosen gibt es im größten Wohn- / Schlafrum Ihrer Wohnung?

- 3 oder weniger Steckdosen
- 4-6 Steckdosen
- 7-10 Steckdosen
- Mehr als 10 Steckdosen

25 Sind in der Wohnung die Installationsleitungen sichtbar? (bitte jede Zeile ein)

	Ja, sichtbar	Ja, aber verkleidet	Nein
Elektroleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas-, Heizleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26 Welche Merkmale treffen auf Ihre Wohnung bzw. Ihr Gebäude zu? (bitte alles Zutreffende)

- Abstellraum in der Wohnung (mit Türe)
- Abstellnische in der Wohnung (ohne Türe)
- Abstellraum / Abstellabteil (im Keller oder auf dem Dachboden)
- Videogegensprechanlage mit Türöffner
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Elektrische Rollläden (überwiegend)
- Bodentiefe Fenster (überwiegend)
- Mindestens ein klimatisierter Raum
- Glasfaseranschluss
- Hellhörige Wohnung (z.B. unzureichender Schallschutz zur Nachbarwohnung oder dem Treppenhaus, Schallbrücken, dünne Wände, Installationsgeräusche)
- Raumhöhe mehr als 2,50 Meter
- Alle Räume in der Wohnung sind beheizbar
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung, im Keller oder in der Waschküche
- Wäschetrockenraum (auch in der Waschküche)
- Personenaufzug im Gebäude
- Einbauschränke (außerhalb der Küche)
- Gesonderter Abstellraum für Fahrräder, Lastenfahrräder oder Kinderwagen
- Separate Abstellfläche für Fahrräder, Lastenfahrräder oder Kinderwagen
- Schlüsselloser Wohnungszugang (z.B. Code, Fingerprint)
- Besondere Sicherheitsausstattung (z.B. Fensterschlösser, Zusatztürsicherung, einbruchhemmende Wohnungstür)
- Außenliegende Verschattungsmöglichkeit (z.B. Rollläden, Fensterläden, Jalousie)
- Mindestens ein gefangener Wohnraum / Durchgangszimmer (der nur über einen anderen Wohnraum erreichbar ist)
- Zwei oder mehr Lichtschalter im Schlafzimmer

Stellplatz

27 Wie viele ausschließlich für Sie nutzbare Stellplätze gehören zu Ihrer Wohnung? (bitte jede Zeile ein)

	keine	1	2	3 und mehr
Stellplätze / Carports im Freien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tiefgaragenstellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagenstellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28 Haben Sie die Möglichkeit an einem der für Sie ausschließlich nutzbaren Stellplätze ein Elektromobil aufzuladen?

- Ja
- Nein
- Ich habe keinen Stellplatz

Barrierefreiheit

29 Können Sie Ihre Wohnung vom Gehweg aus ohne Treppenstufen (z.B. über Aufzug, Rampe) erreichen?

- Ja Nein, mit 1 bis 3 Stufen Nein, mit mehr als 3 Stufen

30 Sind in Ihrer Wohnung folgende Voraussetzungen für „Barrierefreies Wohnen“ erfüllt?

Bitte messen die folgenden Angaben mit einem Meterstab aus.

	Ja	Nein
Alle Türen breiter als 80 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstände zwischen Wänden (z.B. auch im Flur) 1,20 m oder mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle) oder Badewanne mit Türeinstieg vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Sanitärbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Küchenbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung liegt auf einer Etage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31 * Benötigt Ihr Haushalt aktuell...?

	Ja	Nein
eine barrierefreie Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine rollstuhlgerechte Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Haushalt

32 Seit wann leben Sie in Stuttgart? (bitte geben Sie die Jahreszahl an)

Seit dem Jahr

33 * Bitte geben Sie Ihren Haushaltstyp an. (bitte nur ein)

- allein lebend
 Paar ohne Kind
 Paar mit Kind(ern)
 allein erziehend mit Kind(ern)
 sonstiger Haushalt mit mehreren Personen (z.B. Wohnen bei Eltern oder Verwandten)

34 * Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung? (Sie selbst eingerechnet)

Anzahl Personen insgesamt  bei Wohngemeinschaften:
Bitte Zahl aller Personen angeben, die in der Wohnung leben

35 * Bitte geben Sie das Geburtsjahr der ältesten Person im Haushalt an:

Geburtsjahr

36 * Wie hoch ist das Nettoeinkommen des gesamten Haushalts pro Monat? (bitte nur ein)

(Netto = nach Abzug von Steuern, Sozialabgaben, etc.) Bitte berücksichtigen Sie alle Einkommensarten aller Haushaltsmitglieder (z.B. auch Kindergeld, Wohngeld oder vom Jobcenter / Sozialamt direkt an den Vermieter bezahlte „Kosten der Unterkunft“)

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Unter 1000 € | <input type="checkbox"/> 2500 bis unter 2750 € | <input type="checkbox"/> 5000 bis unter 6000 € |
| <input type="checkbox"/> 1000 bis unter 1250 € | <input type="checkbox"/> 2750 bis unter 3000 € | <input type="checkbox"/> 6000 bis unter 7000 € |
| <input type="checkbox"/> 1250 bis unter 1500 € | <input type="checkbox"/> 3000 bis unter 3250 € | <input type="checkbox"/> 7000 bis unter 8000 € |
| <input type="checkbox"/> 1500 bis unter 1750 € | <input type="checkbox"/> 3250 bis unter 3500 € | <input type="checkbox"/> 8000 bis unter 9000 € |
| <input type="checkbox"/> 1750 bis unter 2000 € | <input type="checkbox"/> 3500 bis unter 4000 € | <input type="checkbox"/> 9000 bis unter 10000 € |
| <input type="checkbox"/> 2000 bis unter 2250 € | <input type="checkbox"/> 4000 bis unter 4500 € | <input type="checkbox"/> 10000 € und mehr |
| <input type="checkbox"/> 2250 bis unter 2500 € | <input type="checkbox"/> 4500 bis unter 5000 € | |

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag per Post zurück
oder geben Sie ihn im Bezirksrathaus ab / werfen ihn dort ein.

9943116889

Information für die Befragten gemäß § 16 Landesstatistikgesetz und Art. 13 Datenschutzgrundverordnung

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durch das Statistische Amt der LHS Stuttgart durchgeführt. Zweck der Befragung ist die Erhebung von Informationen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowie zur Wohnungsmarktbeobachtung. Hierfür wurden ca. 10 000 Haushalte durch ein Zufallsverfahren aus dem Melderegister ausgewählt. Die Teilnahme an der Befragung ist verpflichtend gemäß Art. 238, § 2 EGBGB. Die Beantwortung der mit * gekennzeichneten Fragen ist freiwillig.

Die Befragung wird als schriftliche Erhebung durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen oder per Post zurückzusenden.

Verantwortliche Stelle für die Erhebung ist das Statistische Amt der LHS Stuttgart. Die Auswertung der Erhebung wird dort in der abgeschotteten Statistikstelle von auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichteten Personen durchgeführt. Die statistische Geheimhaltung wird entsprechend der Bestimmung der §§ 14 und 15 Landesstatistikgesetz voll gewährleistet. Die Hilfsmerkmale werden von den Erhebungsdaten nach Durchführung der Befragung getrennt und spätestens am 31.01.2025 gelöscht. Aufgrund der zeitnahen Anonymisierung (Trennung von Hilfsmerkmalen und Erhebungsdaten) ist eine spätere Berichtigung oder Löschung bzw. Auskunftserteilung bezüglich der einzelnen Erhebungsdaten nicht mehr möglich. Die über die Umfrage erhobenen Daten (Erhebungsdaten) werden nur zu statistischen oder wissenschaftlichen Zwecken verarbeitet und nur in aggregierter Form (Gesamtergebnisse und Ergebnisse von Gruppen mit mehr als 10 Personen) veröffentlicht. Gemäß § 15 Abs. 4 LStatG können anonymisierte Erhebungsdaten für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben unter besonderer Verpflichtung zur Geheimhaltung u.a. an Hochschulen übermittelt werden.

Befragte, deren Fragebogen wir ca. zwei Wochen nach Befragungsbeginn noch nicht erhalten haben und die nicht ausdrücklich die Nichtteilnahme erklärt haben, werden mit Erinnerungsschreiben gebeten, doch noch an der Befragung teilzunehmen. Dafür wird eine Befragungsnummer verwendet, die gleichfalls als Zugangsberechtigung zum Online-Fragebogen dient. Diese ist auf das Deckblatt des Fragebogens aufgedruckt. Um den schriftlichen Fragebogen besser maschinell einlesen zu können, ist jeweils unten rechts eine Nummer aufgedruckt. Diese Nummern sind nicht personenbezogen, sondern auf jedem Fragebogen identisch.

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten: Abteilung Datenschutz und Informationssicherheit, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart

**STUTTGART**Statistisches Amt
Postfach 10 43 36
70038 Stuttgart

Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024 Vermieterinnen und Vermieter

Sie haben zwei Möglichkeiten zur Teilnahme:

Online

Sie können den Fragebogen bequem **online** ausfüllen.
Melden Sie sich dafür im Internet unter www.umfragen.stuttgart.de/vermieter
mit Ihrer **persönlichen Befragungsnummer** an.
Hier steht Ihnen der Fragebogen auch auf Englisch zur Verfügung.

Papier

Falls eine Online-Bearbeitung nicht möglich ist: Sie können den Fragebogen direkt ausfüllen und im beiliegenden Antwortumschlag ohne Namensangabe kostenfrei zurückschicken.

Ihre persönliche Befragungsnummer:

Bitte füllen Sie den Fragebogen nur einmal – entweder online oder schriftlich – bis zum 31.05.2024 aus.

Beziehen Sie sich bei Ihren Angaben zu Wohnung und Miete auf den **01.04.2024** und die bei Frage 1 **aufgedruckte Adresse**.

Hinweise zur Auskunftspflicht

Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung ist nach Art. 238 §2 EGBGB verpflichtend. Freiwillige Angaben, die für den Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Stuttgart benötigt werden, sind mit * gekennzeichnet. Die gesetzliche Auskunftspflicht besteht für Mieter und Vermieter. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße von bis zu 5000 Euro (Art. 238 §4 EGBGB).

Hinweise zur geschlechtersensiblen Ansprache

Die Ersteller des Fragebogens bekennen sich zur Sichtbarkeit und Gleichberechtigung von Frauen und Männern sowie nicht-binären und intergeschlechtlichen Menschen. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird im Fragebogen jedoch lediglich das generische Maskulinum verwendet.

Identifikationsnummer:

Die Nummer hat für Sie keine Relevanz. Sie dient lediglich dazu, die Angaben der Mieter und Vermieter zusammenzuführen.

So erreichen Sie uns

Telefon: 0711 216-99899
E-Mail: umfragen@stuttgart.de



Mietvertrag

1 Bitte füllen Sie den Fragebogen für die Wohnung des Mieters mit folgender Anschrift aus:


2 Trifft einer der folgenden Mietvertragstypen auf das Mietverhältnis zu? (bitte alles Zutreffende ☒)

- Staffelmietvertrag
- Indexmietvertrag
- Befristeter Mietvertrag bis
Monat Jahr


3 Seit wann besteht das Mietverhältnis mit der unter Frage 1 genannten Person?

Monat Jahr

4 Wurde die Miete – nicht die Neben- und Betriebskosten – seit dem Einzug schon einmal geändert?

- Nein  Bitte weiter mit Frage 6
- Ja, zuletzt im
Monat Jahr

5 Womit wurde die letzte Mietpreisänderung begründet?

- Mietspiegel
- Freiwillige Vereinbarung
- Modernisierung
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Andere Begründung, und zwar  _____

6 Haben Sie die Wohnung auf dem „freien“ Wohnungsmarkt vermietet? (bitte nur ein ☒)

 D. h. die Wohnung ist **nicht** vergünstigt (an Freunde / Verwandte) vermietet und auch **nicht** zur Vermietung an einen bestimmten Personenkreis (Wohnungen im Studierendenwohnheim / Werkwohnungen) vorgesehen.

- Ja  bitte weiter mit Frage 7
- Nein



Vermieten Sie eine Wohnung ...? (bitte nur ein ☒)

- in einem Studierendenwohnheim oder Alten-/Pflegeheim
- die sozial gefördert ist („Sozialwohnung“)
- die Freunden / Verwandten vergünstigt überlassen ist
- die Sie als Arbeitgeber überlassen (Werks- oder Dienstwohnung)

7 Haben Sie die Wohnung möbliert vermietet? (eine Einbauküche ist keine Möblierung) (bitte nur ein ☒)

- Nein
- Ja, mit einzelnen Möbeln
- Ja, (nahezu) komplett möbliert

Miete

Legen Sie bitte jetzt folgende Unterlagen bereit:

- Mietvertrag
- Zusatzvereinbarungen
- Mieterhöhungsverlangen oder Mieterhöhungsvereinbarungen
- Neueste Betriebskostenabrechnung oder Nebenkostenabrechnung

8 Wie rechnen Sie die Betriebs- bzw. Nebenkosten, z.B. für Heizung, Warmwasser, Müllabfuhr usw., ab?
(bitte nur ein)

- Als Vorauszahlung (mit nachträglicher Abrechnung der Betriebskosten orientiert am tatsächlichen Verbrauch)
- Als Pauschale (fester Betrag ohne Abrechnung der Betriebskosten orientiert am Verbrauch)
- Als Teilkonsummiete (ein Teil der Betriebskosten ist in der Miete enthalten)
- Als Bruttomiete (es werden keine Betriebskosten gesondert an mich gezahlt)

9 Welcher monatliche Gesamtmietbetrag, einschließlich aller Nebenkosten (Betriebskostenpauschalen/ Betriebskostenvorauszahlungen und Zusatzkosten), wurde im April 2024 an Sie gezahlt? (auf volle Euro gerundet)

☞ Handelt es sich um eine Teilkonsum- oder Bruttomiete?
Dann tragen Sie bitte den Betrag bei „Gesamtmietbetrag“ ein und lassen das Feld Monatliche Nettokaltmiete (a) frei.

☞ Bei Wohngemeinschaften: Bitte die von allen Mietern zusammen entrichtete Miete angeben.

Monatlicher Gesamtmietbetrag

 Euro

Summe aus a-f ergibt den monatlichen Gesamtmietbetrag

In der Regel setzt sich die Gesamtmiete aus der Nettokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale zusammen.

Bitte nennen Sie uns diese unter a und b.

a Monatliche Nettokaltmiete (auch Nettomiete oder Grundmiete genannt)

Die Nettokaltmiete ist der Geldbetrag, den Sie jeden Monat nur für die Wohnung bekommen. In der Nettokaltmiete sind üblicherweise keine Betriebskosten enthalten.

b Vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale

Die Betriebskostenvorauszahlung ist ein Geldbetrag, den Sie jeden Monat zusätzlich zur Grundmiete erhalten. Betriebskosten werden auch **Nebenkosten** genannt. Dieses Geld wird für die Kosten **beispielsweise von Heizung, Wasser oder Müllabfuhr** verwendet. Manchmal wird für diese Kosten eine Betriebskostenpauschale vereinbart.

 Euro Euro

Gegebenenfalls kommen noch weitere Kosten hinzu:

c Zuschläge für Garagen oder Stellplätze

 Euro

d Zuschläge für Einbauküche

 Euro

e Zuschläge für Möblierung

 Euro

f Sonstige Zuschläge (insgesamt),
und zwar für

 Euro

10 Welche Betriebskostenabrechnung liegt Ihnen vor? (bitte nur ein)

Betriebskostenabrechnung ...

- ...für das Jahr 2023
- ...für das Jahr 2022
- ...für das Jahr 2021
- ...für einen anderen Zeitraum

Datum von

Datum bis

Es folgen Fragen zu den Betriebs- und Nebenkosten.

Bitte legen Sie die neueste Betriebskostenabrechnung zu der vermieteten Wohnung bereit.

11 Betriebskosten laut Mietvertrag (bitte für jede Zeile ein ☒)

- ☞ Die Bezeichnungen der Betriebskosten können in Ihrem Mietvertrag abweichen. Bitte wählen Sie die passende Betriebskostenart aus. Sind Sie unsicher? Dann nutzen Sie die Optionen „sonstige Betriebskosten“.
- ☞ In Ihrer Abrechnung werden einzelne Betriebskostenarten zusammengefasst (zum Beispiel Gebäudereinigung und Winterdienst)? Dann kreuzen Sie bitte nur eine passende Betriebskostenart an und rechnen die Beträge zusammen.
- ☞ Sie können einzelne Betriebskostenarten nicht zuordnen? Dann geben Sie diese bitte unter „sonstige Betriebskosten“ an.
- ☞ Ihr Mietvertrag verweist hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung generell auf die Betriebskostenverordnung? Dann kreuzen Sie bitte bei allen Betriebskosten die Option „Betriebskostenabrechnung“ an.
- ☞ **Bei Wohngemeinschaften: Bitte die von allen Mietern zusammen entrichteten Betriebs- und Nebenkosten angeben.**

	Wird per Betriebskosten- abrechnung abgerechnet bzw. per Betriebskostenpauschale beglichen	Ist in der Grundmiete enthalten	Fällt nicht an	Der Mieter rechnet direkt mit dem Versorger oder sonstigen Dritten ab	Euro-Beträge lt. Abrechnung falls mit Mieter abgerechnet
Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
(Kalt-) Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Entwässerung, Niederschlagswasser, Abwasser oder Kanal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Heizung / Wärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Aufzug / Fahrstuhl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Müllbeseitigung oder -abfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Gebäude- und / oder Fassadenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Ungezieferbekämpfung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Gartenpflege / Grünflächen- oder Außenanlagenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Hausbeleuchtung / Allgemiestrom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Schornsteinreinigung auch Schornstein- oder Kaminfeger genannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Gebäudesach- und Gebäudehaft- pflichtversicherung Weitere Versicherungen unter „sonstige Betriebskosten“ eintragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Hauswart / Hausmeister	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Antenne / Satellitenschüssel / DSL / Kabel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Wartung der Rauchwarnmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Schneebeseitigung / Winterdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro
Sonstige Betriebskosten (insgesamt):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	____ Euro




12 Weicht der Abrechnungszeitraum für einzelne Betriebskostenarten von dem in Frage 10 angegebenen Zeitraum ab?

- Nein  Bitte weiter mit Frage 13 Ja, und zwar bei der Betriebskostenart

Betriebskostenart

Datum von

Datum bis

Wohnfläche und Wohnungstyp

13 Wie groß ist die Wohnfläche der vermieteten Wohnung? (auf volle Quadratmeter gerundet)

Die Wohnfläche können Sie dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.

m²  bei Wohngemeinschaften: Bitte die Wohnfläche der gesamten Wohnung angeben.

14 Um welchen Wohnungstyp handelt es sich bei der vermieteten Wohnung? (bitte alles Zutreffende)

- Appartementwohnung (maximal 40 m² Wohnfläche, vollständig eingerichtete Kochnische)
- Penthousewohnung (großzügige Wohnung mit Terrasse auf dem Flachdach eines Hauses)
- Maisonettewohnung / Galeriewohnung (die Wohnung befindet sich auf mindestens zwei Stockwerken)
- Einliegerwohnung (untergeordnete Wohnung in Einfamilienhaus)
- Wohnung im Gartengeschoss (z.B. in Hanglage; oft mit Gartenzugang / Terrasse)
- Wohnung im Kellergeschoss / Souterrain / Tiefparterre
- Sonstige („normale“) Wohnung (in Mehr- und Einfamilienhaus)

15 Zu welchem Typ gehört das Gebäude der Wohnung? (bitte nur ein)

- Einfamilienhaus (freistehend)
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte / Reihenhaus)
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Sonstiges Gebäude mit Wohnraum (weniger als die Hälfte der Fläche wird zu Wohnzwecken genutzt)

16 Wie viele Wohnungen und Stockwerke befinden sich in dem Gebäude?

Anzahl Wohnungen Anzahl Stockwerke (inklusive Erdgeschoss)

17 In welchem Stockwerk befindet sich der Eingang zu der vermieteten Wohnung? (bitte nur ein)


- Im Kellergeschoss
- Im Erdgeschoss / Tiefparterre
- Im 1. Stockwerk / Hochparterre
- Im 2. oder 3. Stockwerk
- Im 4. Stockwerk
- Im 5. Stockwerk oder höher

18 Wann wurde das Gebäude errichtet? (bitte schätzen falls unbekannt)

Im Jahr Das Baujahr ... ist mir genau bekannt wurde geschätzt ist mir nicht bekannt

Fußböden

19 Mit welchen Fußbodenbelägen sind die folgenden Räume der vermieteten Wohnung überwiegend ausgestattet?
(bitte nur ein pro Spalte)

	Küche	Bad	Wohn- und Schlafräume
Kein von Ihnen gestellter Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vinyl-Design	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kunststein / Feinstein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiß nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Modernisierungen und Dämmung

20 Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Wohnung / dem Gebäude zuletzt durchgeführt?
(bitte alles Zutreffende)

Die vermietete Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das 1998 oder später errichtet wurde?

Dann überspringen Sie die Frage, es sei denn, Sie haben entsprechende Maßnahmen seit 1998 durchgeführt.

	Vor 1998	1998 bis 2006	2007 bis 2012	2013 bis 2019	2020 und später	Seit 1998, aber Jahr unbekannt
Erneuerung der Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Außenwände des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Innenwände der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Kellers / der untersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohnbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlegung einer Trittschalldämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umfassende Erneuerung des Bades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21 * Beabsichtigen Sie den Austausch, die Erneuerung oder die Anschaffung von folgenden Anlagen bzw. Gebäudebestandteilen? (bitte für jede Zeile ein)

	Nein	Ja, innerhalb von 2 Jahren	Ja, in 3-5 Jahren	Ja, in 6-10 Jahren	Ja, in mehr als 10 Jahren
Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Außenwände des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung der Innenwände der Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Kellers / der untersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


29 Wird Wärme über eine Solaranlage bereitgestellt und wofür wird sie verwendet? (bitte alles Zutreffende ☒)

- Nein Ja, für Warmwasser Ja, für Heizung

30 Wird Strom über eine Solaranlage (*Photovoltaik*) erzeugt und wie wird er genutzt? (bitte alles Zutreffende ☒)

- Nein Ja, zum Eigenverbrauch Ja, zur Netzeinspeisung

31 * Sind auf dem Grundstück Ladepunkte für Elektrofahrzeuge installiert? (bitte nur ein ☒)

- Nein
- Ja, ein Ladepunkt
- Ja, zwei Ladepunkte
- Ja, drei Ladepunkte
- Ja, mehr als drei Ladepunkte, und zwar 

--	--

 Anzahl Ladepunkte

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte senden Sie den Fragebogen im beigelegten Freiumschlag per Post zurück
oder geben Sie ihn im Bezirksrathaus ab / werfen ihn dort ein.

Information für die Befragten gemäß § 16 Landesstatistikgesetz und Art. 13 Datenschutzgrundverordnung

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durch das Statistische Amt der LHS Stuttgart durchgeführt. Zweck der Befragung ist die Erhebung von Informationen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowie zur Wohnungsmarktbeobachtung. Hierfür wurden ca. 10 000 Haushalte durch ein Zufallsverfahren aus dem Melderegister ausgewählt. Die dazu passenden Vermieter wurden über Grundsteuerdaten sowie Angaben der Mieter ermittelt. Die Teilnahme an der Befragung ist verpflichtend gemäß Art. 238, § 2 EGBGB. Die Beantwortung der mit * gekennzeichneten Fragen ist freiwillig.

Die Befragung wird als schriftliche Erhebung durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen oder per Post zurückzusenden.

Verantwortliche Stelle für die Erhebung ist das Statistische Amt der LHS Stuttgart. Die Auswertung der Erhebung wird dort in der abgeschotteten Statistikstelle von auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichteten Personen durchgeführt. Die statistische Geheimhaltung wird entsprechend der Bestimmung der §§ 14 und 15 Landesstatistikgesetz voll gewährleistet. Die Hilfsmerkmale werden von den Erhebungsdaten nach Durchführung der Befragung getrennt und spätestens am 31.01.2025 gelöscht. Aufgrund der zeitnahen Anonymisierung (Trennung von Hilfsmerkmalen und Erhebungsdaten) ist eine spätere Berichtigung oder Löschung bzw. Auskunftserteilung bezüglich der einzelnen Erhebungsdaten nicht mehr möglich. Die über die Umfrage erhobenen Daten (Erhebungsdaten) werden nur zu statistischen oder wissenschaftlichen Zwecken verarbeitet und nur in aggregierter Form (Gesamtergebnisse und Ergebnisse von Gruppen mit mehr als 10 Personen) veröffentlicht. Gemäß § 15 Abs. 4 LStatG können anonymisierte Erhebungsdaten für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben unter besonderer Verpflichtung zur Geheimhaltung u.a. an Hochschulen übermittelt werden.

Befragte, deren Fragebogen wir ca. zwei Wochen nach Befragungsbeginn noch nicht erhalten haben und die nicht ausdrücklich die Nichtteilnahme erklärt haben, werden mit Erinnerungsschreiben gebeten, doch noch an der Befragung teilzunehmen. Dafür wird eine Befragungsnummer verwendet, die gleichfalls als Zugangsberechtigung zum Online-Fragebogen dient. Diese ist auf das Deckblatt des Fragebogens aufgedruckt. Um den schriftlichen Fragebogen besser maschinell einlesen zu können, ist jeweils unten rechts eine Nummer aufgedruckt. Diese Nummern sind nicht personenbezogen, sondern auf jedem Fragebogen identisch.

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten: Abteilung Datenschutz und Informationssicherheit, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart