

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen 2024**

Dezember 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Fragebogen</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Stichprobenziehung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Befragung</b>	<b>7</b>
5.1	Mieterbefragung . . . . .	7
5.2	Große Vermieterbefragung . . . . .	7
5.3	Datenschutz . . . . .	7
<b>6</b>	<b>Aufbereitung der Daten und Bildung der bereinigten Nettostichprobe</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Auswertung mittels Regressionsanalyse</b>	<b>11</b>
8.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> . . . . .	11
8.2	Modell . . . . .	12
8.3	Ergebnisse . . . . .	13
8.4	Güte des Regressionsmodells . . . . .	17
<b>9</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>17</b>
<b>A</b>	<b>Anhang: Häufigkeiten</b>	<b>18</b>
<b>B</b>	<b>Anhang: Mieterfragebogen</b>	<b>20</b>

## 1 Vorbemerkungen

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

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und großen Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung und die Programmierung eines Online-Rechners.

Der Mietspiegel 2024 für die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 ist eine Fortschreibung des neuerstellten Mietspiegels 2022 basierend auf einer Stichprobe. Er wurde von den nach Landesrecht zuständigen Behörden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen verfügen seit 2022 über einen qualifizierten Mietspiegel, welcher mit einer Primärdatenerhebung zum Stichtag 1. Juni 2021 neu erstellt wurde. Am 31. Dezember 2023 verliert dieser Mietspiegel seine Gültigkeit.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurden die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem

Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung wurde ein Fragebogenentwurf für die Datenerhebung erstellt. Der Fragebogen wurde mit den Städten Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen abgestimmt und den Interessenvertretern der Mieter:innen und Vermieter:innen zur Kenntnisnahme übersandt (siehe Abschnitt 3). Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Juni 2023 (siehe Abschnitt 5). Dieser Stichtag liegt genau zwei Jahre nach dem Stichtag der Datenerhebung für die Neuerstellung im Jahr 2021. Die Befragung wurde bei Mieter:innen und großen Vermieter:innen durchgeführt. Im Rahmen der Stichprobenfortschreibung wurden die erhobenen Daten wieder als Regressionsmietspiegel ausgewertet (siehe Abschnitt 8).

Mitte Oktober hat ALP die Ergebnisse als Präsentation den Städten Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen übermittelt. Anschließend wurden die Ergebnisse den Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen zugesandt. Am 27. November 2023 wurde der Mietspiegel im Verwaltungsausschuss Filderstadt vorgestellt und am 5. Dezember dem Verwaltungs-, Kultur- und Sozialausschuss Leinfelden-Echterdingen. Am 11. Dezember wurde der Mietspiegel im Gemeinderat der Stadt Filderstadt anerkannt und am 12. Dezember im Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Der Mietspiegel Filder 2024 ist ab dem 1. Januar 2024 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

## 3 Fragebogen

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mieter:innen und großen Vermieter:innen vor, die jedoch die gleichen Fragen beantworten sollten, folglich wurde nur ein Fragebogen entwickelt. Der Fragebogen enthielt Fragen ...

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

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Der Fragebogen ist in der Mieterversion in Anhang B abgedruckt.

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind dies:

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

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

- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (ausgenommen Kücheneinrichtung oder Einbauschränke)
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnraum, der aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigt oder kostenlos überlassen wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;

- Wohnungen in sonstigen Heimen (z. B. Pflegeheime, „Betreutes Wohnen“).

Wenn einer dieser Ausschlussgründe für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, wohl aber zurücksenden.

## 4 Stichprobenziehung

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

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

- Einwohnermeldedaten (Namen, Anschriften und Einzugsdaten aller volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen)
- Adressen von geförderten Wohnungen und Heimen

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

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

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

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 25.202 Datensätzen (12.765 in Filderstadt und 12.437 in Leinfelden-Echterdingen). Laut Zensus 2011 lebten zum Stichtag 9. Mai 2011 ca. 52 % der Haushalte in Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen zur Miete. Unter der Annahme, dass die Mietquote sich seither nicht verändert hat, lässt sich auf Grundlage von Daten zur Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie den Daten zu geförderten Wohnungen der Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen die ungefähre Anzahl der Miethaushalte auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zum 1. Juni 2023 bestimmen. Sie liegt bei 22.100 (11.801 in Filderstadt und 10.299 in Leinfelden-Echterdingen).

Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 6), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Im Rahmen einer Fortschreibung mittels Stichprobe können laut MsV § 23 aber vereinfachende Annahmen getroffen werden.

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.500 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Die Bruttostichprobe teilte sich auf große Vermieter:innen und Mieter:innen auf. Sofern mindestens 7 Wohnungen der Bruttostichprobe einem/einer Vermieter:in zugeordnet werden konnten, wurde diese:r kontaktiert, ansonsten gingen die Wohnungen in die Mieterstichprobe. Die Vermieterstichprobe enthielt 74 Wohnungen, die sich auf fünf große Vermieter:innen aufteilten, die verbliebenen 2.426 Fälle gingen in die Mieterbefragung.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Juni 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte postalisch. Die 2.426 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Juni 2023 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Filderstadt sowie des Oberbürgermeisters der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 28. Juli 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beige-fügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen alternativ kostenfrei an ALP zurücksenden konnten.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangs-codes möglich, der auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Große Vermieterbefragung

Die Vermieterbefragung wurde als Excel-Abfrage durchgeführt. Die fünf Vermieter:innen erhielten ebenfalls ein Anschreiben der Oberbürgermeister der Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen. Auch im Anschreiben der Vermieter:innen wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde dazu aufgefordert, sich telefonisch oder per E-Mail an das ALP Institut zu wenden, um eine Abfragemaske anzufordern. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen zum Mieterfragebogen; die Vermieter konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

### 5.3 Datenschutz

ALP erhielt von den Städten Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen über eine passwortgeschützte Cloud die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Schaffung der Erhebungsgrund-gesamtheit.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Anonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Mieterstichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. Die in der Vermieterbefragung versendeten Excel-Abfragemasken wurden passwortgeschützt per E-Mail versendet. Das Passwort wurde telefonisch übermittelt. Nach Eingang der ausgefüllten Abfragemasken wurden Adressen und Namen aus der Datei gelöscht und lediglich eine Wohnungs-ID beibehalten. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurden alle Dateien mit Namen, Adressen und Zugangs-codes bzw. IDs vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

## 6 Aufbereitung der Daten und Bildung der bereinigten Nettostichprobe

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

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen und doppelt abgefragten Haushalten lag ALP eine Nettostichprobe von 1.256 Datensätzen vor (siehe Tabelle 1). Basierend auf der Bruttostichprobe von 2.500 abzüglich der 203 stichprobenneutralen Ausfälle ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 54,7 %.

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 1 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 623 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant

ausgeschlossen.

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

Insgesamt wurden 17 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 12 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 9 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Befragung ausgeschlossen werden mussten.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Es wurde 1 Datensatz aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren. Die Wohnung wurde nach Analysen von Diagnoseplots (Cook's Distance) ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine außergewöhnlich große Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 188 m<sup>2</sup>.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltet somit 594 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse bei einer Neuerstellung des Mietspiegels benötigt werden. Für Stichprobenfortschreibungen können vereinfachende Annahmen getroffen werden (siehe MsV § 23 Abs. 1). Dennoch wird mit den erreichten 594 Datensätzen in der bereinigten Nettostichprobe sogar die Vorgabe zur Neuerstellung erfüllt.

Aus der Nettostichprobe verblieben damit 47,3 % in der bereinigten Nettostichprobe. Wie sich die Ausschlussgründe gegenüber der Bruttostichprobe aufteilen ist Tabelle 1 zu entnehmen. 251 der Datensätze in der bereinigten Nettostichprobe stammen aus Filderstadt und 343 aus Leinfelden-Echterdingen. Von den 594 Datensätzen in der bereinigten Nettostichprobe sind 49 aus der Vermieterbefragung, der Rest stammt aus der Mieterbefragung. Alle fünf großen Vermieter:innen, welche im Rahmen der Vermieterbefragung kontaktiert wurden, haben sich an der Befragung beteiligt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.500</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	203	8,1 %
* nicht zustellbar	180	7,2 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	1	0,0 %
* Haushalt doppelt abgefragt	14	0,6 %
* Mietername unbekannt ( <i>nur Vermieterbefragung</i> )	8	0,3 %
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>2.297</b>	<b>91,9 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle	1.041	45,3 %
*Keine Reaktion	1.012	44,1 %
*leere Datensätze	29	1,3 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.256</b>	<b>54,7 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen	623	49,6 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	261	20,8 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	221	17,6 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	57	4,5 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	25	2,0 %
* Frage E (Wohnheim)	6	0,5 %
* Frage F (Gewerbe)	3	0,2 %
* Frage G (Möbliering)	38	3,0 %
* Frage H (WG-Zimmer)	12	1,0 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	17	1,4 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	12	1,0 %
Unplausible Angaben	9	0,7 %
Ausreißer	1	0,1 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>594</b>	<b>47,3 %</b>

## 7 Gewichtung

Die Datensätze wurden für die Auswertung nach Stadt gewichtet. Eine Gewichtung nach großen Vermieter:innen wurde aufgrund des relativ geringen Anteils der großen Vermieter:innen an der bereinigten Nettostichprobe nicht durchgeführt (größter Vermieter ist mit 25 Fällen vertreten).

Die Gewichtung nach Stadt wurde entsprechend der Gewichtung zur Auswertung des Mietspiegels 2022 vorgenommen. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der beiden Städte an der Grundgesamtheit laut Zensus 2011 bzw. dem Statistischem Landesamt Baden-Württemberg (siehe Abschnitt 4), welcher ins Verhältnis gesetzt wurde zum Anteil der Wohnungen an der bereinigten Nettostichprobe.

Der Anteil von Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe war in Filderstadt kleiner als in der Grundgesamtheit und für Leinfelden-Echterdingen größer. Dementsprechend wurden die Datensätze aus Leinfelden-Echterdingen mit einem Faktor kleiner 1 heruntergewichtet und die Datensätze aus Filderstadt mit einem Faktor größer 1 hochgewichtet. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 594. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

## 8 Auswertung mittels Regressionsanalyse

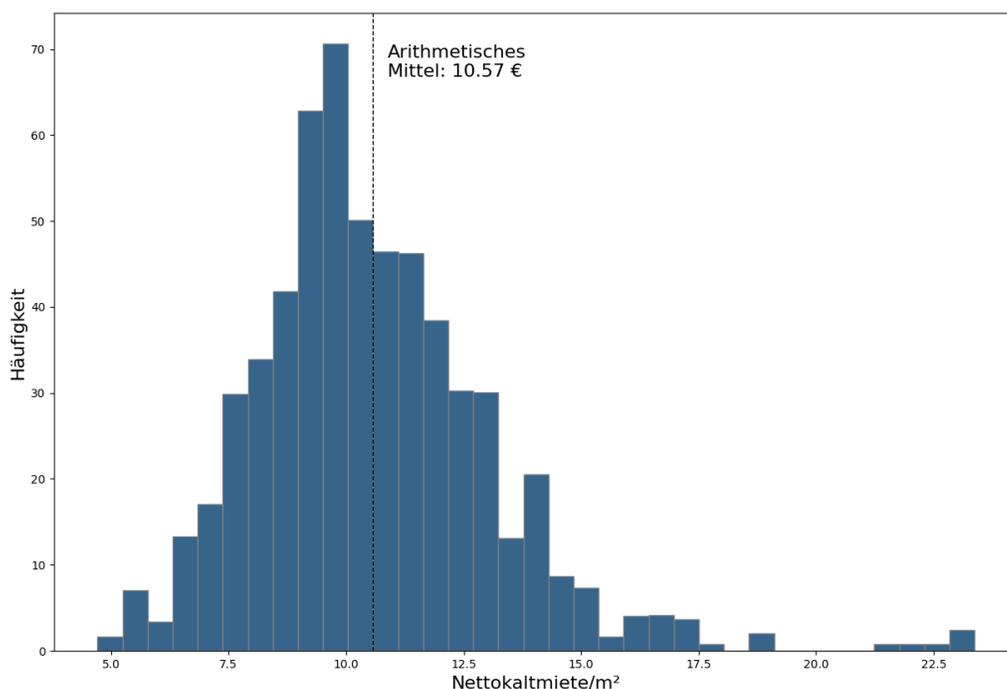
Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 8.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Wie beim Mietspiegel 2022 wurden die erhobenen Daten im Rahmen der Fortschreibung 2024 als Regressionsmietpiegel ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 8.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 8.3).

### 8.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Eine Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen erfolgt dabei noch nicht. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> festzustellen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Mietspiegel 2024 für Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen beträgt 10,57 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 1. Juni 2023. Der Durchschnitt liegt damit 0,18 € höher als im Mietspiegel 2022, das entspricht einem Anstieg von 1,7 %. In Filderstadt liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 10,19 €/m<sup>2</sup> und in Leinfelden-Echterdingen bei 11,00 €/m<sup>2</sup>. Zu beachten ist, dass bei der Neuerstellung für den Mietspiegel 2022 noch keine Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB galt, die Ergebnisse also nur bedingt vergleichbar sind.

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>



## 8.2 Modell

Analog zur Neuerstellung des Mietspiegels Filder 2022 wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) * (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete (*NKM*) wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche (*WFL*) und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird in der ersten Regressionsstufe – und im Rahmen der stichprobenbasierten Fortschreibung einzigen Regressionsstufe – der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt.

Das Ergebnis der Regression wird verwendet, um eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Anschließend wird im Regensburger Modell der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor genannt. Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Die Variablen ( $x_1, \dots, x_n$ ) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer ( $a_1, \dots, a_n$ ) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Gestaltung des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete.

Da es sich beim Mietspiegel Filder 2024 um eine Fortschreibung handelt, wurden zwar neue Basismieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelt (1. Regression); die Zu- und Abschläge sowie die Spannen werden aber aus dem Mietspiegel Filder 2022 übernommen. Die Ermittlung neuer Zu- und Abschläge für die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung (siehe § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) ebenso wie die Neuberechnung der Mietspiegelspanne erfolgt bei der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels Filder 2026.

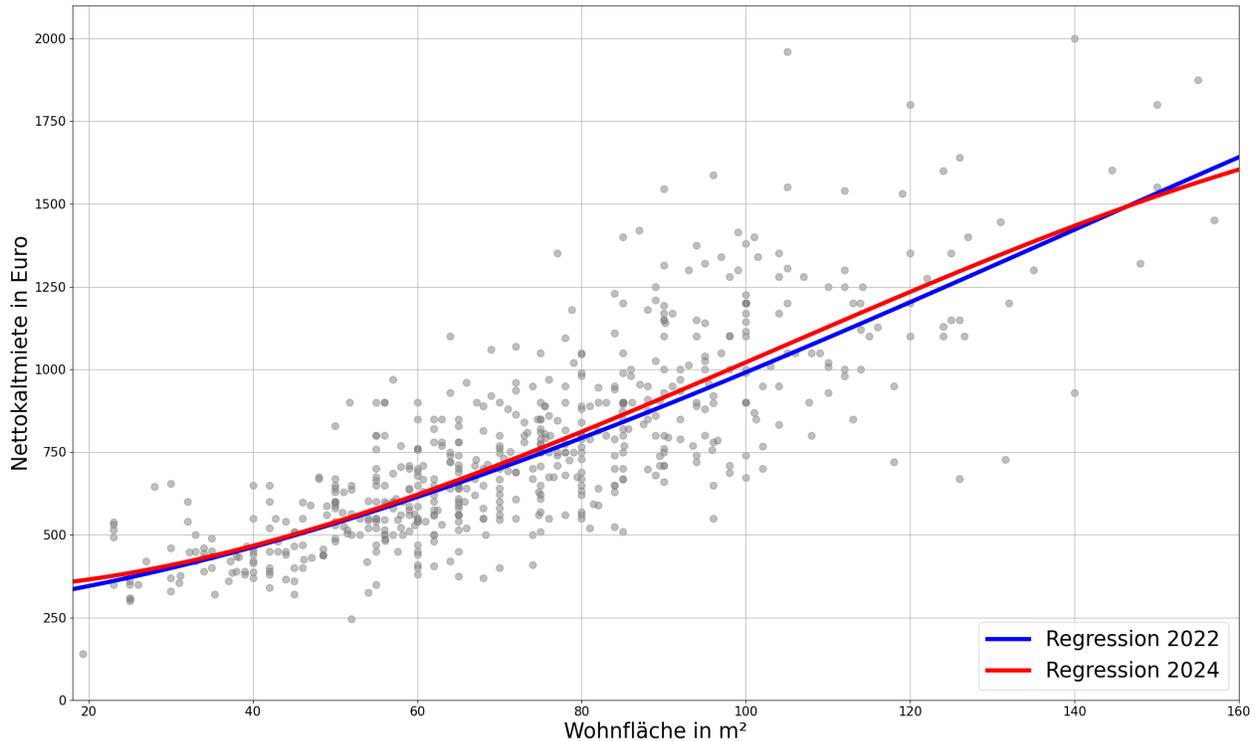
### 8.3 Ergebnisse

In Abbildung 2 wird der Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Nettokaltmiete dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinst-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

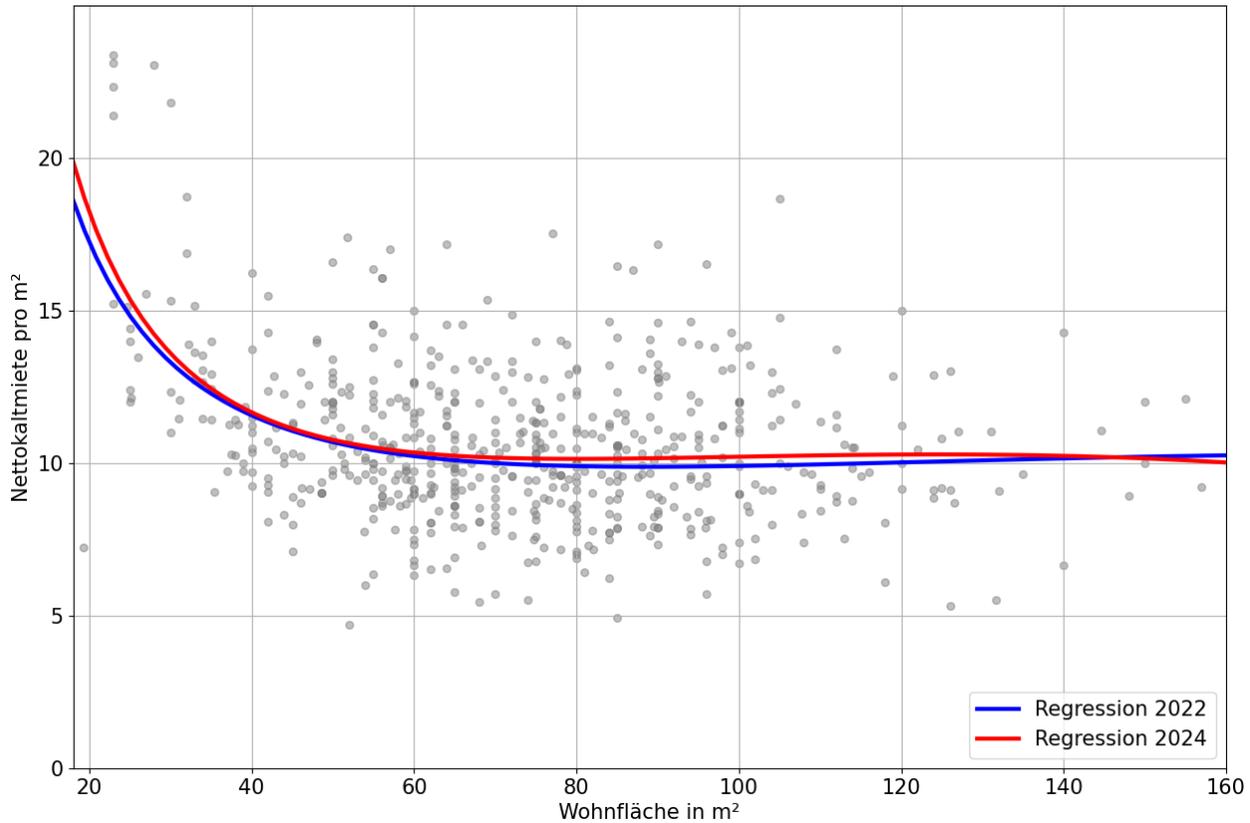
$$NKM = 331,469516 - 0,329323 * WFL + 0,106438 * WFL^2 - 0,000342 * WFL^3$$

Diese Regressionsfunktion 2024 ist in Abbildung 2 abgebildet. Auch im Mietspiegel 2022 ergab sich die beste Anpassung über eine kubische Funktion, welche ebenfalls in Abbildung 2 zu sehen ist.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Es ist zu erkennen, dass die Regressionsfunktion 2024 im Bereich sehr niedriger und sehr hoher Wohnflächen unterhalb der Regressionsfunktion der letzten Neuerstellung liegt. Dividiert man die oben genannte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man eine Funktion zur Bestimmung der Nettokaltmiete pro  $m^2$ . Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 3 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro  $m^2$  deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise niedrige Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 3: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 2). Diese neue Basis-Miettablette bildet zusammen mit den Zu- und Abschlägen sowie der Spanne aus dem Mietspiegel 2022 den neuen Mietspiegel Filder 2024.

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich analog zum Mietspiegel 2022 und aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 18 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 18 und 160 m<sup>2</sup> aus.

Tabelle 2: Basismiettable

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>
18	19,89	54	10,56	90	10,17	126	10,29
19	19,02	55	10,52	91	10,17	127	10,29
20	18,24	56	10,48	92	10,17	128	10,29
21	17,54	57	10,44	93	10,18	129	10,28
22	16,91	58	10,41	94	10,18	130	10,28
23	16,35	59	10,38	95	10,19	131	10,28
24	15,84	60	10,35	96	10,19	132	10,28
25	15,38	61	10,33	97	10,20	133	10,27
26	14,96	62	10,30	98	10,20	134	10,27
27	14,57	63	10,28	99	10,21	135	10,27
28	14,22	64	10,26	100	10,21	136	10,26
29	13,90	65	10,24	101	10,22	137	10,26
30	13,61	66	10,23	102	10,22	138	10,25
31	13,33	67	10,22	103	10,23	139	10,25
32	13,09	68	10,20	104	10,23	140	10,24
33	12,86	69	10,19	105	10,24	141	10,24
34	12,64	70	10,18	106	10,24	142	10,23
35	12,45	71	10,17	107	10,24	143	10,22
36	12,27	72	10,17	108	10,25	144	10,21
37	12,10	73	10,16	109	10,25	145	10,21
38	11,94	74	10,16	110	10,26	146	10,20
39	11,80	75	10,15	111	10,26	147	10,19
40	11,67	76	10,15	112	10,26	148	10,18
41	11,54	77	10,15	113	10,27	149	10,17
42	11,43	78	10,14	114	10,27	150	10,16
43	11,32	79	10,14	115	10,27	151	10,15
44	11,23	80	10,14	116	10,28	152	10,13
45	11,13	81	10,14	117	10,28	153	10,12
46	11,05	82	10,14	118	10,28	154	10,11
47	10,97	83	10,14	119	10,28	155	10,10
48	10,90	84	10,15	120	10,28	156	10,08
49	10,83	85	10,15	121	10,29	157	10,07
50	10,77	86	10,15	122	10,29	158	10,05
51	10,71	87	10,15	123	10,29	159	10,04
52	10,66	88	10,16	124	10,29	160	10,02
53	10,61	89	10,16	125	10,29		

### 8.4 Güte des Regressionsmodells

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen, in diesem Fall der Wohnfläche, erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 65,0 %, d. h. 65,0 % der Variation der Nettokaltmiete wird allein durch die Wohnfläche erklärt. Hierbei handelt es sich um einen sehr guten Wert.

## 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel Filder 2024 gilt ab dem 1. Januar 2024. Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Rechner entwickelt, welcher die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2022 und der Stichprobenfortschreibung im Jahr 2024 im Jahr 2026 neu zu erstellen.

## A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

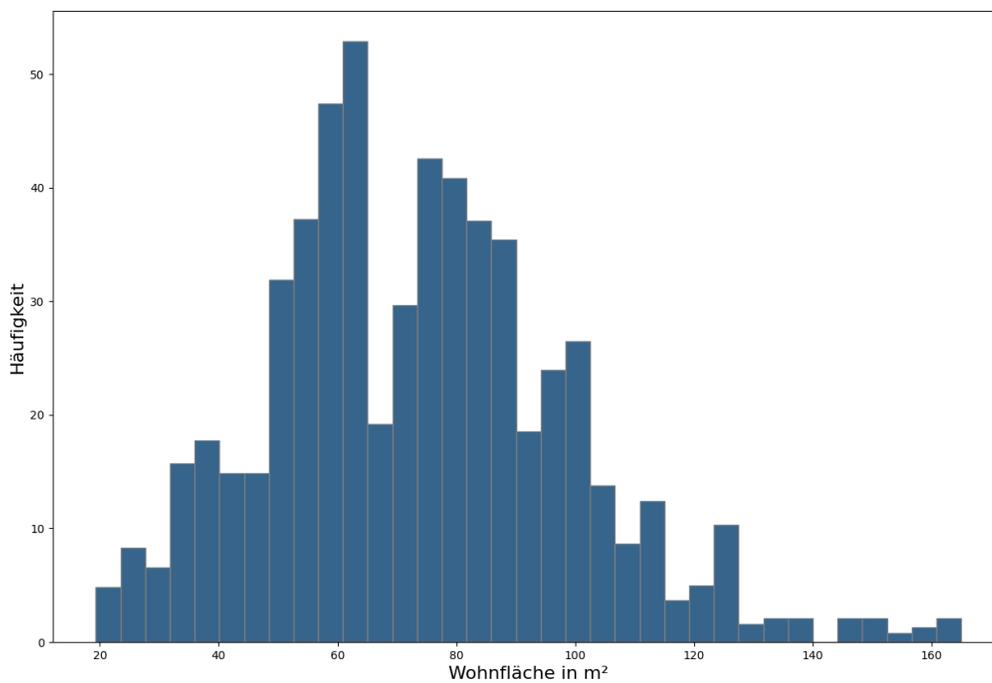


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

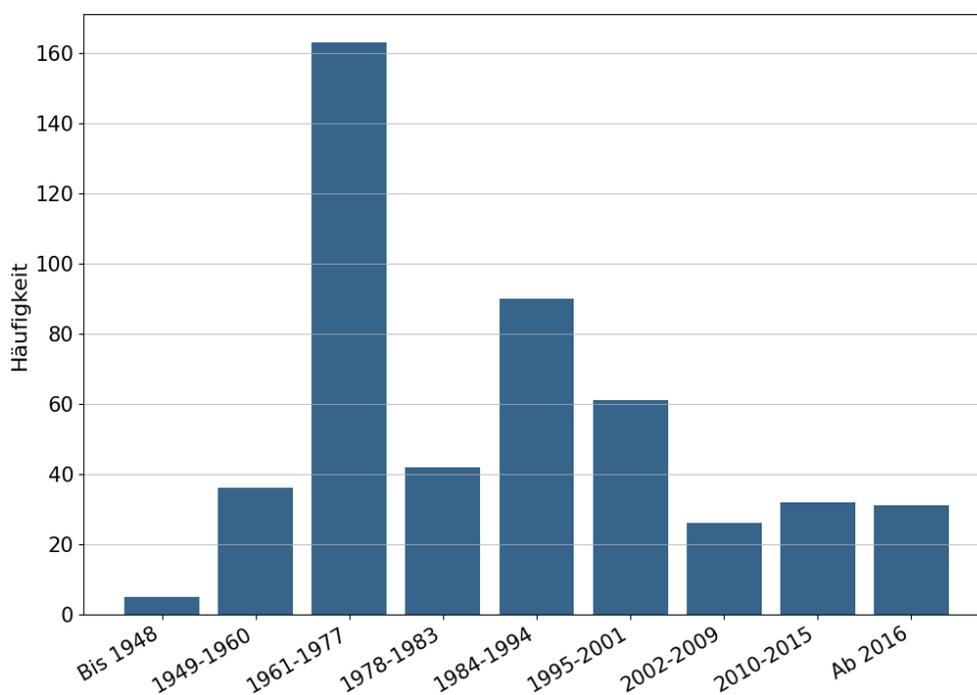
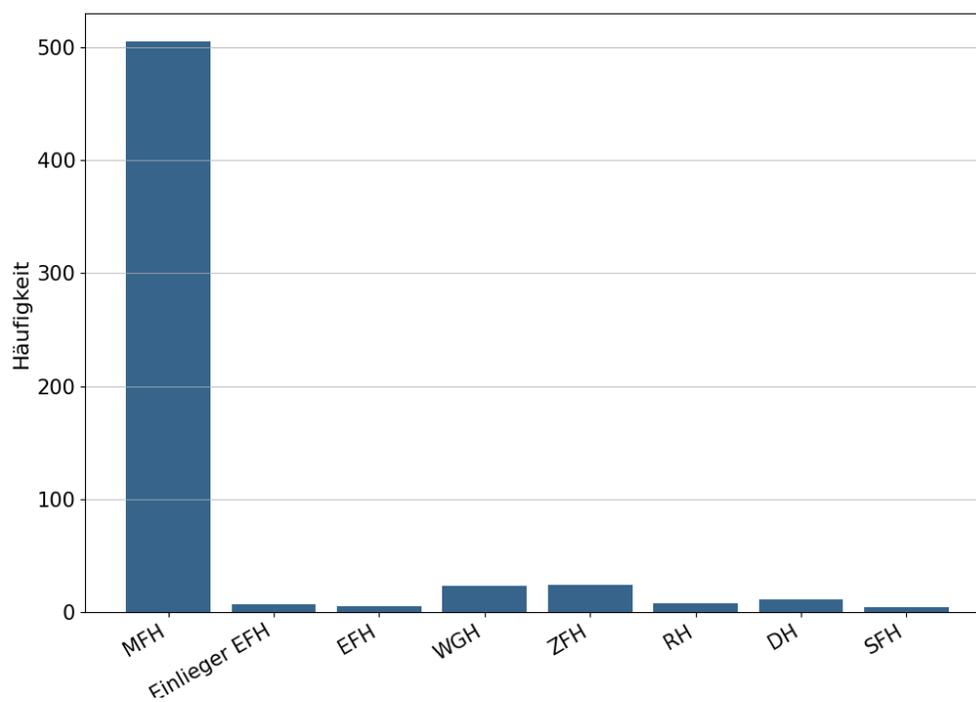


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Gebäudetypen



MFH=Mehrfamilienhaus

EFH=Einfamilienhaus

WGH=Wohn- und Geschäftsgebäude

ZFH=Zweifamilienhaus

RH=Reihenhaus

DH=Doppelhaus

SFH= Sonstiges

## B Anhang: Mieterfragebogen

### Fragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2024

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

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

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „-> Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „-> Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir.

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

<b>Frage A:</b> Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...	
<input type="checkbox"/> Mieter:in → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Untermieter:in → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Eigentümer:in → <b>Ende</b>
<b>Frage B:</b> Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.06.2017 angemietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b> <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.06.2017 verändert? ( <i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>	
<b>Frage C:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses ( <i>etwa Tätigkeit als Hausmeister:in</i> ) eine ermäßigte oder keine Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? ( <i>öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b> <input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>	
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? ( <i>z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? ( <i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? ( <i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage H:</b> Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? ( <i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? ( <i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung</i> )	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	<input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Frage 2:</b> Wie hoch ist die für Juni 2023 vereinbarte Miete? ( <i>gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung</i> )	
Gesamtzahlung an den/die Vermieter:in ( <i>Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!</i> )	<input type="text"/>
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete ( <i>oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage</i> ):	<input type="text"/>
b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten ( <i>Monatliche Pauschale/Vorauszahlung</i> ):	<input type="text"/>
c) Einbauküche ( <i>falls extra ausgewiesen</i> ):	<input type="text"/>
d) Garage/Stellplatz:	<input type="text"/>
e) Andere Kosten/Zuschläge für: _____	<input type="text"/>



**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)