
Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2026

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
3	Erstellung der Fragebögen	4
4	Stichprobenziehung	6
5	Befragung	8
5.1	Mieter:innenbefragung	8
5.2	Vermieter:innenbefragung	8
6	Datenschutz	10
7	Aufbereitung der Daten	11
8	Gewichtung	15
9	Auswertung	17
9.1	Allgemeines Mietniveau	17
9.2	Regressionsmodell	17
9.3	Auswahl der Einflussfaktoren	18
9.4	Ergebnisse	20
9.4.1	1. Regression	20
9.4.2	Nettomietfaktor	23
9.4.3	2. Regression	24
9.5	Spanne	31
9.6	Güte des Regressionsmodells	33
10	Anwendung des Mietspiegels	35
11	Schlussbemerkungen	36
A	Anhang: Häufigkeiten	37
B	Anhang: Mieter:innenfragebogen	38

1 Vorbemerkungen

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

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 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 Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2026 für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2026 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Gemeinderäten der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2026 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2026 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 6. Mai 2025 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Filder e.V.
- Haus & Grund Stuttgart – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Stuttgart und Umgebung e.V.
- Stadt Filderstadt, Rechtsreferat
- Stadt Leinfelden-Echterdingen, Amt für soziale Dienste

Auf dieser ersten Arbeitskreissitzung stellte ALP einen Fragebogenentwurf vor, welcher mit den Teilnehmer:innen diskutiert wurde. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt. Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

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 2025 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel erneut als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 6. November 2025 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 24. November 2025 stellte ALP den Mietspiegel im Verwaltungsausschuss in Filderstadt vor. Am 15. Dezember wurde er vom Gemeinderat Filderstadt und am 16. Dezember vom Gemeinderat Leinfelden-Echterdingen anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2026 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

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

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

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

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

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

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

3 Erstellung der Fragebögen

- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete gezahlt wird;
- einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen, die mieter:innenseitig zur Untermiete angemietet wurden (ein gesonderter Untermietvertrag liegt vor) und kein Untermietzuschlag gesondert ausgewiesen ist;
- Wohnraum, der möbliert vermietet wurde, aber keine separate Mietzahlung für die Möblierung ausgewiesen ist;
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim).

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

4 Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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

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

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

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.

Aus den Einwohnermeldedaten wurden öffentlich geförderte Wohnungen und Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe

dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 27.697 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 22.336 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in den beiden Städten Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt zusammen. 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 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieter:innenbefragung zugeordnet (1.472 Wohnungen). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieter:innenbefragung angeschrieben (1.528 Wohnungen).

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Juni 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 1.528 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Juni 2025 ein gemeinsames Schreiben im Namen der Oberbürgermeister von Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt. 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 11. Juli 2025 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Ende Juli 2025 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 759 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 22. August 2025.

5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Juni 2025 ein Anschreiben der Oberbürgermeister der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2026 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 1.472 Wohnungen in der Vermieter:innenstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 6 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 9 als groß eingestufte Vermieter:innen und 1.088 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

Auch bei den Vermieter:innen erfolgte im Juli 2025 eine Erinnerungsaktion bei allen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 403 kleine Vermieter:innen wurden erneut mit einem

Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben. Große Vermieter wurden individuell per Mail oder Telefon erinnert.

6 Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen an Mieter:innen 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. Im Falle der versendeten Fragebögen an kleine Vermieter:innen befanden sich Name und Adresse der Mieter:innen auf den Fragebögen. Diese wurden jedoch schon beim Einscannen nicht eingelesen, sodass der generierte Datensatz pseudonymisiert war. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ebenso wurden die zurückgesendeten Papierfragebogen vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

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

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 1.851 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.000 Fällen abzüglich der 246 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 2.754 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 67,2 % (72,4 % bei Vermieter:innen und 62,4 % bei Mieter:innen).

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	1.528	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle:	101	6,6 %
* nicht zustellbar	90	5,9 %
* verzogen, krank etc.	11	0,7 %
bereinigte Bruttostichprobe	1.427	93,4 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle:	537	37,6 %
* Keine Reaktion	509	35,7 %
* leere Datensätze	28	2,0 %
Nettostichprobe	890	62,4 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	1.472	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle:	145	9,9 %
* nicht zustellbar	46	3,1 %
* verzogen/verhindert etc.	4	0,3 %
* Mietername unbekannt	77	5,2 %
* Leerstand	18	1,2 %
bereinigte Bruttostichprobe	1.327	90,1 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle:	366	27,6 %
* Keine Reaktion	316	23,8 %
* leere Datensätze	50	3,8 %
Nettostichprobe	961	72,4 %

Mietspiegelrelevante Wohnungen Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 838 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.¹

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

	Anzahl	Anteil
Nettostichprobe insgesamt	1.851	100,0 %
Ausschluss durch Filterfragen:	838	45,3 %
* Haushalt doppelt abgefragt	42	2,3 %
* selbstnutzende:r Eigentümer:in	202	10,9 %
* 6-Jahres-Regel	357	19,3 %
* ermäßigte Miete	87	4,7 %
* geförderter Wohnraum	17	0,9 %
* Wohnheim	9	0,5 %
* Gewerbe	3	0,2 %
* Möblierung	89	4,8 %
* WG-Zimmer	13	0,7 %
* vorübergehende Nutzung	7	0,4 %
* dringender Wohnungsbedarf	6	0,3 %
* Untermiete	6	0,3 %
Datensätze nach Filterfragen	1.013	54,7 %
Unplausible Datensätze	92	5,0 %
Minderausstattung:	4	0,2 %
* Keine Heizung	2	0,1 %
* Kein Badezimmer	2	0,1 %
fehlende Baujahresklasse	6	0,3 %
Ausreißer	6	0,3 %
Bereinigte Nettostichprobe	905	48,9%

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

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

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 44 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 3 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 45 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Leinfelden-Echterdingen und an die Stadt Filderstadt weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen gab es noch 6 Wohnungen an 6 Adressen, für welche kein Baujahr ermittelbar war. Diese Wohnungen wurden aus der Datenbasis entfernt. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art, Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

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

Ausreißerbereinigung Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Es wurden schließlich 5 Wohnungen als Ausreißer ausgeschlossen, welche eine relativ hohe Abweichung von mehr als 60 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung mit einer ungewöhnlich kleinen Wohnfläche (12 m²) wurde ebenfalls als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

Bereinigte Nettostichprobe Aus der Nettostichprobe verblieben 48,9 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 905 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll

mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl von 22.336 Mietwohnungen entsprechend des Zensus 2022 in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 223 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde mit der bereinigten Nettostichprobe von 905 Datensätzen deutlich erfüllt.

8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit potenziell unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze zu prüfen. Über die Gewichtung soll ausgeglichen werden, dass im Rücklauf, aufgrund des mutmaßlich zuverlässigeren Antwortverhaltens, relativ mehr Datensätze von Vermieter:innen (insbesondere große Vermieter:innen wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen) vertreten sind als von kleinen Vermieter:innen und Mieter:innen. In Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt gibt es jedoch keine großen Vermieter:innen mit mehr als 30 Fällen in der Bruttostichprobe. Auch ist der Rücklauf basierend auf der Bruttostichprobe aus der Mieter:innenbefragung nahezu gleich hoch wie der Rücklauf aus der Vermieter:innenbefragung (50,9 % vs. 49,1 %).

Durch eine Non-Response-Analyse wurde zusätzlich der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf die Stadtgebiete womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Die folgende Tabelle 4 zeigt den Anteil der Stadtteile von Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt an der bereinigten Bruttostichprobe gegenübergestellt zur Nettostichprobe.

Tabelle 4: Non-Response-Analyse: Anteil des Stadtteils an bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe

Stadtteil	Bruttostichprobe bereinigt	Nettostichprobe unbereinigt
Bernhausen	15,0 %	14,5 %
Oberaichen	4,5 %	4,0 %
Stetten	6,5 %	6,2 %
Bonlanden	11,1 %	10,8 %
Plattenhardt	8,5 %	8,2 %
Sielmingen	9,4 %	9,2 %
Unteraichen	3,8 %	3,8 %
Harthausen	3,9 %	4,1 %
Echterdingen	21,6 %	22,0 %
Musberg	5,9 %	6,4 %
Leinfelden	9,9 %	10,8 %

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe lässt sich in Leinfelden erkennen. Hier war der Anteil derer, die auf die Befragung reagiert haben, von allen Stadtteilen am höchsten, die Non-Response-Rate ist hier also relativ gering. In Bernhausen ist die Non-Response-Rate am höchsten, d.h. Bernhausen ist in der Nettostichprobe nur noch mit 14,5 % vertreten, während es in der Bruttostichprobe noch 15,0 % waren. Die Differenz von 0,9 bzw. -0,5 Prozentpunkten zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe für Leinfelden und Bernhausen ist jedoch auch vor dem Hintergrund des

ohnehin im Vergleich sehr großen Anteils dieser beiden Stadtteile zu sehen. Insgesamt sind die Verzerrungen relativ gering, sodass auch von einer Gewichtung nach Stadtteil abgesehen wird. Alle weiteren Analysen finden also ohne Gewichtungsfaktoren statt.

9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den gemeinsamen Mietspiegel der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.4).

9.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2026 beträgt 11,32 €/m² zum Stichtag 1. Juni 2025. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 11,04 €/m². Für Leinfelden-Echterdingen wurde ein arithmetisches Mittel von 11,69 €/m² ermittelt und für Filderstadt 10,88 €/m². Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für den qualifizierten Mietspiegel 2026. Abbildung 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der in den Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten.

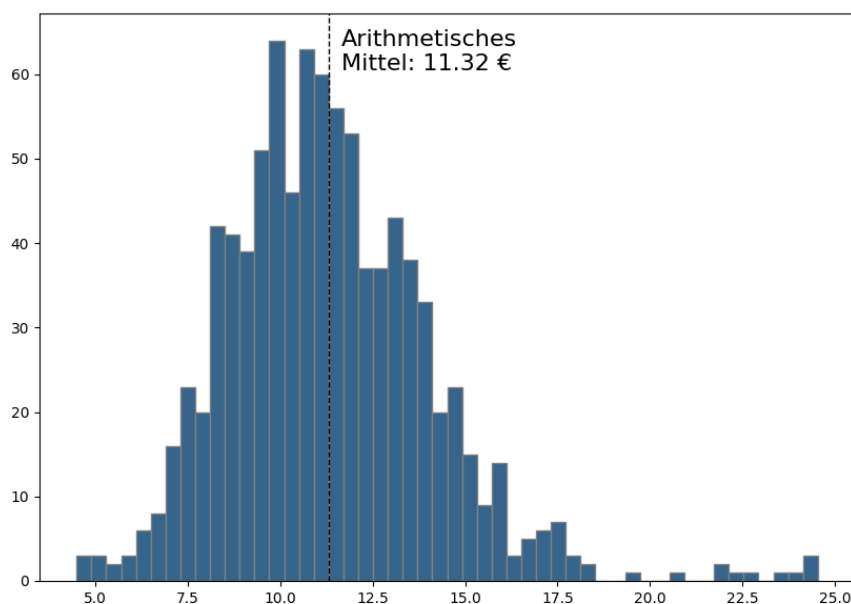


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²

9.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenana-

lyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Dabei 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:

$$NKM = f(WFL) * (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

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 zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 9.4.1).

Das Ergebnis dieser 1. Regression wird verwendet, um eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m² ausgewiesen. Anschließend wird 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 2. Regression geschätzt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 9.4.3). 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.

9.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der 1. Regression berücksichtigt wird, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung analysiert werden sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Daten zur Lage wurden über verfügbare Geodaten adressscharf an

die Datenbasis herangespielt. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann.

Merkmale, die zwar für die Mietpreisbildung relevant sein können, jedoch in §558 Ab. 2 Satz 1 BGB nicht als wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale genannt werden, sind außergesetzliche Merkmale (§2 MsV). Typische außergesetzliche Merkmale sind die Dauer des Mietverhältnisses und der Vermieter(typ). Außergesetzliche Merkmale dürfen nicht direkt in die Auswertung einfließen, d.h. sie dürfen weder als Zu- oder Abschlag verwendet werden noch als Kriterium im finalen Regressionsmodell dienen. Die Mietspiegelverordnung ermöglicht jedoch optional die indirekte Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Wahl des Regressionsmodells sowie die Berücksichtigung bei der Identifikation von Ausreißern (§§12 u. 14 MsV) oder zur Gewichtung der Stichprobe. Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2026 wurden keine außergesetzlichen Merkmale berücksichtigt.

Im Rahmen der 2. Regression wurden alle vorhandenen Teilindikatoren getestet. Zusätzlich wurden komplexe Merkmale gebildet. Komplexe Merkmale bestehen aus mehreren Einzelmerkmalen, die zu einem Merkmal zusammengeführt werden. Komplexe Merkmale können zum Beispiel verschiedene Ausstattungskategorien der Sanitäreinrichtung oder die Anzahl durchgeführter Modernisierungen abbilden.

Die Auswahl der Variablen für die Regressionsgleichung erfolgt mit Hilfe einer Schrittweise-Methode. Bei der gewählten „backward selection“ werden zunächst alle Variablen in das Modell aufgenommen. Dann werden nacheinander die Variablen mit dem niedrigsten Signifikanzwert aus dem Modell herausgenommen. Dies wird solange wiederholt, bis nur noch Variablen mit einem p-Wert unter dem gewählten Grenzwert im Modell verbleiben. Für den Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt lag dieser Wert bei 0,1, das bedeutet, dass die gezogenen Variablen ein statistisches Signifikanzniveau von mindestens 10 % aufweisen.

9.4 Ergebnisse

9.4.1 1. Regression

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen der 1. Regressionsstufe zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in €. Hier ist zum Vergleich auch die Regressionsfunktion der 1. Stufe aus dem Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2024 eingezeichnet.

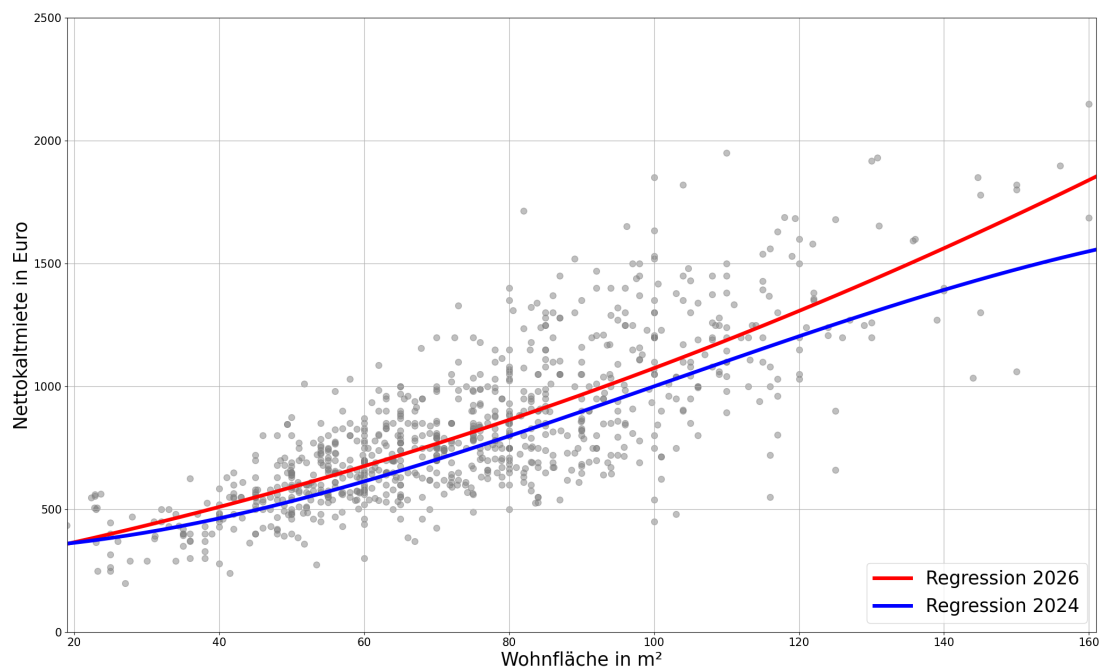


Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer quadratischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser 1. Regression lautet:

$$NKM = 244,5468 + 5,5157 * WFL + 0,027834 * WFL^2$$

Dividiert man die Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Die Funktion für die Nettokaltmiete pro m² lässt sich so ebenfalls ermitteln. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt.

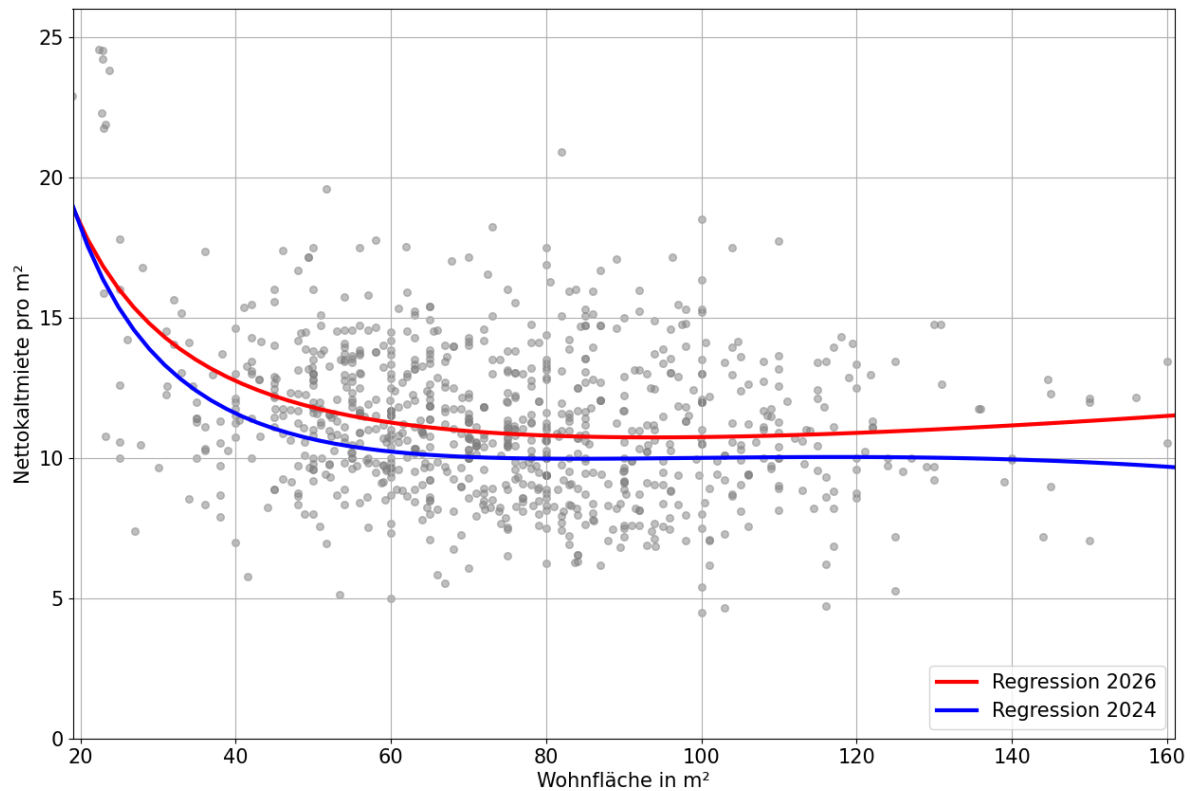


Abbildung 3: Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 5).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 22 m² und über 160 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 22 m² und 160 m² aus.

Tabelle 5: Basismiettable

Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²
22	17,24 €	59	11,30 €	96	10,74 €	133	11,06 €
23	16,79 €	60	11,26 €	97	10,74 €	134	11,07 €
24	16,37 €	61	11,22 €	98	10,74 €	135	11,08 €
25	15,99 €	62	11,19 €	99	10,74 €	136	11,10 €
26	15,65 €	63	11,15 €	100	10,74 €	137	11,11 €
27	15,32 €	64	11,12 €	101	10,75 €	138	11,13 €
28	15,03 €	65	11,09 €	102	10,75 €	139	11,14 €
29	14,76 €	66	11,06 €	103	10,76 €	140	11,16 €
30	14,50 €	67	11,03 €	104	10,76 €	141	11,17 €
31	14,27 €	68	11,00 €	105	10,77 €	142	11,19 €
32	14,05 €	69	10,98 €	106	10,77 €	143	11,21 €
33	13,84 €	70	10,96 €	107	10,78 €	144	11,22 €
34	13,65 €	71	10,94 €	108	10,79 €	145	11,24 €
35	13,48 €	72	10,92 €	109	10,79 €	146	11,25 €
36	13,31 €	73	10,90 €	110	10,80 €	147	11,27 €
37	13,15 €	74	10,88 €	111	10,81 €	148	11,29 €
38	13,01 €	75	10,86 €	112	10,82 €	149	11,30 €
39	12,87 €	76	10,85 €	113	10,83 €	150	11,32 €
40	12,74 €	77	10,83 €	114	10,83 €	151	11,34 €
41	12,62 €	78	10,82 €	115	10,84 €	152	11,36 €
42	12,51 €	79	10,81 €	116	10,85 €	153	11,37 €
43	12,40 €	80	10,80 €	117	10,86 €	154	11,39 €
44	12,30 €	81	10,79 €	118	10,87 €	155	11,41 €
45	12,20 €	82	10,78 €	119	10,88 €	156	11,43 €
46	12,11 €	83	10,77 €	120	10,89 €	157	11,44 €
47	12,03 €	84	10,77 €	121	10,90 €	158	11,46 €
48	11,95 €	85	10,76 €	122	10,92 €	159	11,48 €
49	11,87 €	86	10,75 €	123	10,93 €	160	11,50 €
50	11,80 €	87	10,75 €	124	10,94 €		
51	11,73 €	88	10,74 €	125	10,95 €		
52	11,67 €	89	10,74 €	126	10,96 €		
53	11,61 €	90	10,74 €	127	10,98 €		
54	11,55 €	91	10,74 €	128	10,99 €		
55	11,49 €	92	10,73 €	129	11,00 €		
56	11,44 €	93	10,73 €	130	11,02 €		
57	11,39 €	94	10,73 €	131	11,03 €		
58	11,35 €	95	10,73 €	132	11,04 €		

9.4.2 Nettomietfaktor

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

Nettomietfaktor = erhobene Nettokaltmiete/geschätzte Nettokaltmiete

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil die Regression der 1. Stufe ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 4 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

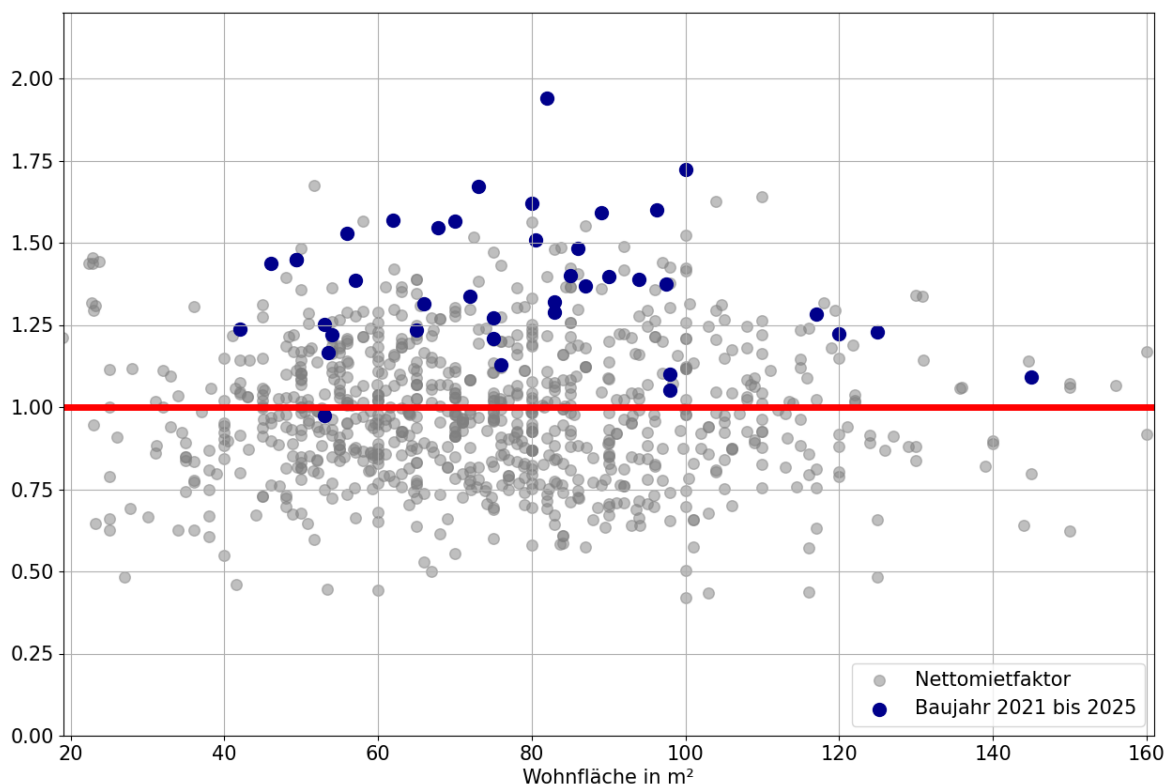


Abbildung 4: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist bspw. 40 % teurer als die Regression der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Abbildung 4 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die zwischen 2021 und 2025 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also

sinnvoll, den Einfluss von in diesem Zeitraum gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2021 und 2025 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 4 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

9.4.3 2. Regression

Entsprechend der Beschreibung in Abschnitt 9.3 wurden anschließend die Zu- und Abschläge für alle weiteren Teilmerkmale in einer Regression auf den Nettomietfaktor bestimmt. Zur Beeinflussung der Konstanten in der 2. Regression wurde – insbesondere bei den Baujahresklassen und der Wohnlage – die Referenzkategorie so gewählt, dass die Konstante möglichst nahe 1 liegt. Dies muss gegeben sein, da der Nettomietfaktor im Mittel bei 1 liegt. Das Ergebnis ist Tabelle 6 zu entnehmen. Neben der Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht-standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wie viel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler berechnet, welcher auch in Tabelle 6 angegeben ist. Dieser ist ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen.

Der angegebene p-Wert ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Koeffizient gleich Null ist (Nullhypothese), also kein Zusammenhang zwischen der Modellvariable und dem Nettomietfaktor besteht. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 10 % gewählt ($\alpha=0,1$). Ist also der p-Wert kleiner als 0,1, wird die Nullhypothese abgelehnt und von einem signifikanten Zusammenhang gesprochen.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tabelle 6: Regressionsergebnisse 2. Stufe

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Bis 1948	-0,16	0,033	0,000
1949-1977	-0,07	0,012	0,000
1995-2009	0,04	0,017	0,009
2010-2015	0,17	0,029	0,000
2016-2020	0,25	0,029	0,000
Ab 2021	0,32	0,031	0,000
Mikrolage	0,02	0,006	0,000
Aufzug<4G	0,07	0,033	0,027
Badausstattung	0,03	0,012	0,038
AusstWohn_keinEBK	-0,08	0,010	0,000
AusstWohn_Rollaeden_elekt	0,03	0,017	0,073
AusstWohn_keinGuterBalkon	-0,04	0,013	0,004
Garten_allein	0,03	0,017	0,055
Kernsanierung	0,10	0,011	0,000
Modern_Fußboden	0,02	0,007	0,003
Wohnlage_3	-0,09	0,016	0,000
Wohnlage_2	-0,04	0,011	0,001

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich ihres Einflusses auf die Miethöhe in der 2. Regression geprüft. Im Fragebogen wurden 10 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10 des Mieter:innenfragebogens). Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für sechs Baujahresklassen ausgewiesen. Hinzu kommt die Referenzklasse der Baujahre 1978 bis 1994. Die Zu- und Abschläge, wie sie in den Mietspiegel eingehen, und die Häufigkeiten der Baujahresklassen in der Datenbasis sind folgender Tabelle 7 zu entnehmen:

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Bis 1948	–16 %	28	3,1 %
1949-1977	–7 %	400	44,2 %
1978-1994	+0 %	209	23,1 %
1995-2009	+4 %	135	14,9 %
2010-2015	+17 %	46	5,1 %
2016-2020	+25 %	46	5,1 %
2021-2025	+32 %	41	4,5 %

Modernisierung und Energetik Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (siehe Fragen 23-25) abgefragt. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Es zeigte sich ein positiver Einfluss auf die Miethöhe durch eine Kernsanierung. Dabei wird eine Kernsanierung wie im Fragebogen definiert: Eine Wohnung gilt als kernsaniert, wenn sie umfassend modernisiert wurde – inklusive Erneuerung von Leitungen (Strom, Wasser, Heizung), Sanitäreanlagen, Fenstern, Böden, Türen sowie energetischer Maßnahmen an Dach und Fassade – und dadurch einem Neubau vergleichbar ist. Die Modellvariable *Kernsanierung* nimmt die Werte 0,1,2 an, wobei eine 0 keine Kernsanierung bedeutet, eine 1 eine Kernsanierung zwischen 2002 und 2015 und ein Wert von 2 eine Kernsanierung seit 2016. Eine Kernsanierung kann nur geltend gemacht werden bei Wohnungen in Gebäuden, welche vor 2002 gebaut wurden. Der Zuschlag von 10 % gilt entsprechend bei einer Kernsanierung zwischen 2002 und 2015. Für Kernsanierungen seit 2016 wurde der Koeffizient verdoppelt, sodass sich (aufgrund von Rundungen) ein Zuschlag von 21 % ergibt.

Des Weiteren zeigte sich ein positiver Effekt durch eine überwiegende Erneuerung der

Fußbodenbeläge in den Wohn-/Schlafbereichen. Die Modellvariable *Modern_Fußboden* nimmt die Werte 0, 1, 2, 3 an, wobei 0 keine Erneuerung bedeutet, 1 eine Erneuerung von 2010 bis 2015, 2 eine Erneuerung von 2016 bis 2020 und 3 eine Erneuerung seit 2021. Die Zuschläge ergeben sich entsprechend als Vielfaches des Koeffizienten aus Tabelle 6. Ein Zuschlag kann nur bei Wohnungen geltend gemacht werden, welche in Gebäuden liegen, die vor 2010 gebaut wurden und nicht nach 2002 kernsaniert wurden. Es können also nicht beide Zuschläge gleichzeitig geltend gemacht werden. Laut Fragebogentext sind außerdem nur Maßnahmen gemeint, welche von Vermieter:innen durchgeführt wurden und zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben. Die Zuschläge und Häufigkeiten der Modernisierungsmerkmale sind Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen

Merkmale	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Kernsaniierung 2002-2015	+10 %	32	3,9 %
Kernsaniierung seit 2016	+21 %	63	7,4 %
Modern_Fußboden 2010-2015	+2 %	66	9,0 %
Modern_Fußboden 2016-2020	+4 %	42	5,7 %
Modern_Fußboden seit 2021	+6 %	52	7,1 %

Großräumige Wohnlage Die Erstellung des Mietspiegels 2026 beinhaltet die Erstellung einer Lageeinteilung. Als Grundlage für die Bestimmung der Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Städte in folgende Stadtteile bzw. Gebiete zurückgegriffen: Bernhausen, Bonlanden, Echterdingen, Harthausen, Leinfelden, Musberg, Oberaichen, Plattenhardt, Sielmingen, Stetten und Unteraichen. Diese Gebiete wurden in Dummy-Codierung in die zweite Regression aufgenommen. Ergab sich für mehrere Gebiete ein ähnlicher Koeffizient – also ein ähnlicher Einfluss auf den Nettomietfaktor – wurden diese Gebiete kombiniert. Diese Prozedur wurde wiederholt, bis zwei statistisch signifikante Wohnlagen (und eine Referenzwohnlage) übrigblieben. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt drei Wohnlagen ausgewiesen. In der Wohnlage 1 (Echterdingen, Leinfelden, Musberg und Unteraichen) befinden sich 45,4 % der Wohnungen, in der Wohnlage 2 (Bernhausen, Bonlanden, Plattenhardt, Oberaichen und Stetten) 40,2 % und in der Wohnlage 3 (Harthausen und Sielmingen) 14,4 % der Wohnungen. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Wohnlagen und die Fallzahlen sind Tabelle 9 zu entnehmen.

Kleinräumige Wohnlage Für die Auswertung der kleinräumigen Wohnlage wurden neben den im Fragebogen abgefragten Daten zur Begrünung, zum Straßentyp und zum Fernblick (Fragen 16-18 des Mieter:innenfragebogens) auch externe Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Filderstadt und Stadt Leinfelden-Echterdingen)
- Straßenlärm, Fluglärm (Quelle: Lärmkartierung 2022, Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Freizeitflächen, Waldflächen, Grünanlagen, Sportanlagen (Quelle: Flächennutzungsplan, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Filderstadt und Stadt Leinfelden-Echterdingen)
- Spielplätze (Quelle: Stadt Filderstadt und Stadt Leinfelden-Echterdingen)
- ÖPNV Haltestellen (S-Bahn, U-Bahn und Busse) (Quelle: Stadt Filderstadt und Stadt Leinfelden-Echterdingen)
- Supermärkte (Quelle: OpenStreetMap 2025)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Lärmzonen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig bei kürzeren und Luftlinie bei längeren Distanzen) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet. ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der kleinräumigen Wohnlagequalität eine Rolle spielen. Die Qualitätsmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete untersucht. Merkmale mit einer unplausiblen Wirkrichtung wurden nicht zur Bildung der Lageklassen herangezogen. Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Lageklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsommen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Lagequalitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Lageklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt vier Lageklassen (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) hat zu den besten Ergebnissen geführt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der kleinräumigen Wohnlagequalität als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Wohnung (Hauptwohnräume) liegt in Richtung Fußgängerzone, Spielstraße / verkehrsberuhigter Bereich oder Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, in einem Hinterhaus)
- Distanz zur nächsten U- oder S-Bahn-Station weniger als 500 m fußläufig
- Distanz zur nächsten Sportanlage weniger als 300 m fußläufig
- Distanz zur nächsten Grünanlage weniger als 100 m fußläufig

Abschlagsmerkmale sind:

- Distanz zur nächsten Schule mehr als 1.000 m fußläufig
- Luftlinie bis zur nächsten U- oder S-Bahn-Station mehr als 3.000 m

Die Modellvariable *Mikrolage* aus Tabelle 6 nimmt die Werte -1,0,1 und 2 an, welche für die vier Wohnlagenklassen stehen. Wohnlagen mit einfacher Qualität (Wert der Modellvariable ist -1) sind durch das Vorliegen von mindestens einem Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet, was zu einem Abschlag von 2 % von der Basismiete führt. Bei Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Qualität (Wert der Modellvariable ist 0) summieren sich die Punkte zu 0 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Wohnlagen mit gehobener Qualität (Wert der Modellvariable ist 1) zeichnen sich durch das Vorliegen von einem Zuschlagsmerkmal im Ergebnis aus. Der Zuschlag beträgt 2 %. Bei noch besseren Wohnlagen (Wert der Modellvariable ist 2) mit einer Punktesumme von mindestens 2 aus den vorgegebenen Zu- und Abschlagsmerkmalen, handelt es sich um eine sehr gehobene kleinräumige Wohnlagequalität, für die ein Zuschlag von 5 % bestimmt wurde. Die Fallzahlen der Wohnlagequalitätsklassen addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 12 Fällen die Frage 17 zur Straßenlage der Hauptwohnräume nicht ausgefüllt wurde.

Tabelle 9: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmalsname	Punktesumme	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
einfache Mikrolage	-1 oder weniger	-2 %	49	5,5 %
durchschnittliche Mikrolage	0	+/- 0 %	303	33,9 %
gehobene Mikrolage	1	+2 %	331	37,1 %
sehr gehobene Mikrolage	2 oder mehr	+5 %	210	23,5 %
Wohnlage_3		-9 %	130	14,4 %
Wohnlage_2		-4 %	364	40,2 %
Wohnlage_1		+/- 0 %	411	45,4 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Mieter:innenfragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden die positiven und negativen Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung addiert. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Plus- bzw. Minuspunkt versehen:

Positive Merkmale, 1 Pluspunkt:

- Badewanne und separate Dusche vorhanden

- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung

Negative Merkmale, 1 Minuspunkt:

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Fußbodenbelag

Tabelle 10 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsomme, die Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine Variable in der Codierung -1, 0 und 1 in die Regression eingegangen ist. Der entsprechende Koeffizient aus Tabelle 6 ist für die einfache Ausstattung entsprechend als Abschlag und für die gehobene Ausstattung als Zuschlag zu interpretieren. Die Fallzahlen der Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 7 Fällen die Frage 13 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde.

Tabelle 10: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Badausstattungs-klasse	Punktsomme	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einfache Ausstattung	-1	- 3 %	41	4,6 %
Durchschnittliche Ausstattung	0 oder 1	+/- 0 %	590	65,7 %
Gehobene Ausstattung	2 oder mehr	+ 3 %	267	29,7 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Hier sind nur Ausstattungen gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 11 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Aufzug unter 4 Geschosse In Frage 14 des Mieter:innenfragebogens wurden die Befragten gebeten, anzugeben, ob ein Aufzug vorhanden ist. Das Merkmal „Aufzug vorhanden“ liegt in 21,5 % der Wohnungen in der Datenbasis vor. Eingeschränkt auf Gebäude mit weniger als 4 Geschossen (Frage 8 des Mieter:innenfragebogens) liegt das Merkmal noch in 3,5 % der Wohnungen vor. Nur für diesen Fall konnte ein wohnwertsteigernder Effekt festgestellt werden (siehe Modellvariable: *Aufzug<4G*). Als Geschosse sind dabei auch Erdgeschoss, Dachgeschoss und bei Hanglage auch das Gartengeschoss mitzuzählen.

Keine Einbauküche Die Befragten sollten weiterhin angeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank) ausgestattet ist. Hier zeigte sich, dass 53,2 % der Wohnungen über eine Einbauküche verfügen. Da also standardmäßig eine Einbauküche vorhanden ist und prinzipiell Zu- und Abschläge für den Nicht-Standardfall im Mietspiegel ausgewiesen werden, geht das Merkmal „Keine Einbauküche“ mit einem

Abschlag von - 8 % in den Mietspiegel ein (siehe Modellvariable: *AusstWohn_keinEBK*). Wird eine gesonderte monatliche Mietzahlung für die Einbauküche geleistet, so ist diese Mietzahlung entweder der Nettokaltmiete hinzuzurechnen oder der Abschlag für keine vorhandene Einbauküche kann geltend gemacht werden.

Rollläden Als ein mögliches Ausstattungsmerkmal wurde erfragt, ob die Wohnung über Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Dies war bei 89,9 % der Wohnungen der Fall. Zusätzlich wurde erfragt, ob die Verschattungselemente einen elektrischen Antrieb haben. Dies war noch in 18,3 % der Wohnungen gegeben und führt zu einem Zuschlag von 3 % (siehe Modellvariable: *AusstWohn_Rollaeden_elekt*).

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia Es wurde weiterhin erfragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt. Dies war in 83,3 % der Wohnungen gegeben. Als Zusatzfrage wurde gefragt, ob der Bereich gut nutzbar sei (z.B. Überdachung vorhanden, ausreichend Platz für Tisch und Stühle, sonnig). Dies war noch in 76,2 % der Wohnungen in der Datenbasis gegeben, ist also der Standardfall. In den Mietspiegel geht deshalb der Fall *kein* gut nutzbarer Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden mit einem Abschlag von 4 % ein (siehe Modellvariable: *AusstWohn_keinGuterBalkon*)

Garten Des Weiteren gab es die Möglichkeit, anzugeben, ob die Wohnung über einen Garten zur alleinigen Nutzung und/oder einen Garten zur Mitbenutzung mit anderen Parteien verfügt. Einen Garten zur alleinigen Nutzung gibt es demnach bei 12,2 % der Wohnungen und einen Garten zur Mitbenutzung mit anderen Parteien bei 25,4 %. Nur der Garten zur alleinigen Nutzung zeigte einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe und geht mit einem Zuschlag von 3 % in den Mietspiegel ein (siehe Modellvariable: *Garten_allein*).

Tabelle 11: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Aufzug<4G	+7 %	32	3,5 %
AusstWohn_keinEBK	-8 %	423	46,8 %
AusstWohn_Rollaeden_elekt	+3 %	165	18,3 %
AusstWohn_keinGuterBalkon	-4 %	215	23,8 %
Garten_allein	+3 %	110	12,2 %

9.5 Spanne

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

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale, wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen – die sogenannten außergesetzlichen Merkmale.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt 2026 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel (über beide Regressionsstufen) errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 15 %** und **+ 16 %**. Abbildung 5 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

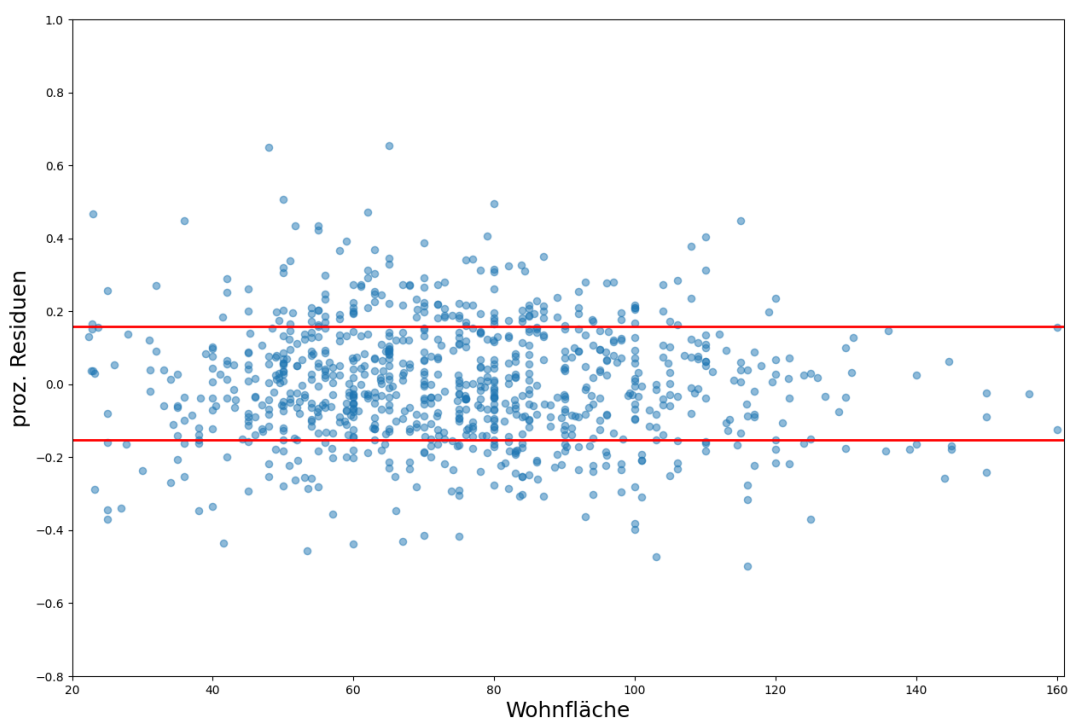


Abbildung 5: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

9.6 Güte des Regressionsmodells

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

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

Erklärungsgehalt (R^2) Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 82,5 %, d. h. 82,5 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen über beide Stufen des Regressionsmodells erklärt. Die erste Regressionsstufe hat bereits ein R^2 von 66,5 %, d. h. 66,5 % der Variation in der Nettokaltmiete wird über die Wohnfläche erklärt. Die 2. Regressionsstufe hat ein R^2 von 48,1 %, d. h. 48,1 % der Variation des Nettomietfaktors wird durch alle weiteren Regressoren erklärt.

Heteroskedastizität Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete bzw. des Nettomietfaktors verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Korrekt geschätzte Standardfehler und damit die Signifikanz der Regressionskoeffizienten sind nur in der 2. Regression von Bedeutung. Die Residuen der 2. Regression wurden daher visuell in einem Streudiagramm geprüft. Dazu wurde der geschätzte Nettomietfaktor gegen die standardisierten Residuen abgebildet (siehe Abbildung 6). Diese Prüfung ergab keine Hinweise auf Heteroskedastizität.



Abbildung 6: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit des geschätzten Nettomietfaktors

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

10 Anwendung des Mietspiegels

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

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 15 % abgezogen (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,85). Zur Bestimmung der oberen Spannengrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 16 % addiert (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,16). Abweichungen nach oben oder unten von der im Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind zu begründen. Hierfür können solche Merkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings nicht in ausreichender Fallzahl vorlagen oder keine plausible Wirkrichtung zeigten, verwendet werden. Außerdem können Merkmale verwendet werden, die nicht im Rahmen der Mietspiegelbefragung erhoben wurden und somit nicht getestet wurden. Merkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss zeigten können nicht in der Spannbreitenregelung berücksichtigt werden (siehe Auflistungen und Beispiele in der Mietspiegelbroschüre S. 13). Diese Listen gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebogen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf den Internetseiten der Städte Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt verlinkt.

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von dem Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen und dem Gemeinderat der Stadt Filderstadt als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Juni 2025 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

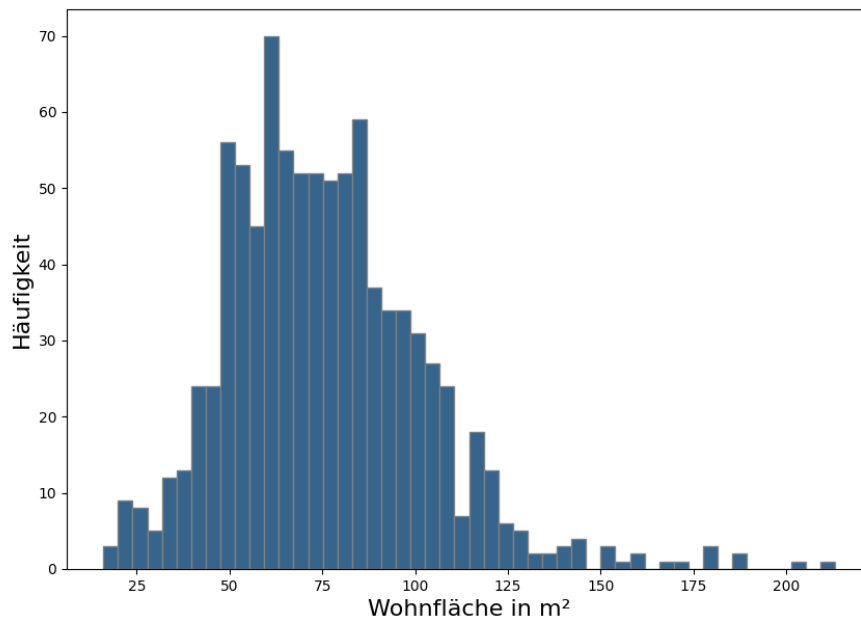


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

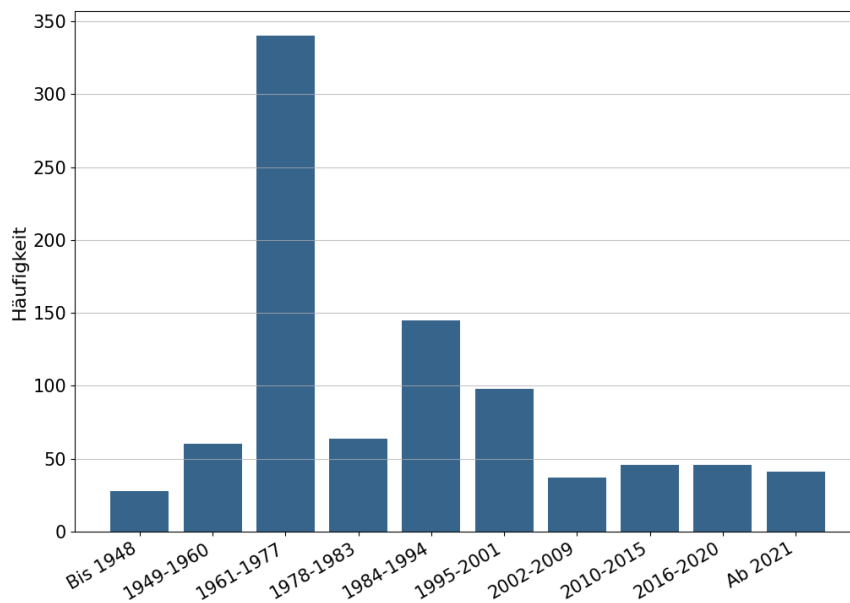


Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel Filderstadt/Leinfelden-Echterdingen 2026

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/file-m> vornehmen. Ihr **Zugangscode** lautet:

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

Der Stichtag der Befragung ist der 1. Juni 2025. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im Juni 2025 zutreffend war.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an der Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A: Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes selbstnutzende:r Eigentümer:in dieser Wohnung oder zahlen Sie aus anderen Gründen keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage B: Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.06.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.06.2019 verändert? (Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietspreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietspreisbindung)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung überwiegend eine gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (gilt nicht für die Küchen-/Badeinrichtung und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja → Frage G1	<input type="checkbox"/> Nein → Frage H
Frage G1: Ist eine separate Mietzahlung für die Möbelierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage H: Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter sechs Monaten)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage J: Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: 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"/>
Frage 2: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)	<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>
Frage 3: Sind Sie Untermieter:in (also nicht der/die Hauptmieter:in) der Wohnung? (Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Frage 4: Wie hoch ist die für Juni 2025 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter:in (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €

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

c) Garage/Stellplatz: €

d) Einbauküche (falls extra ausgewiesen): €

e) Untermietzuschlag (falls extra ausgewiesen): €

f) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung) m²

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (*nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume*) Zimmeranzahl:

Frage 7: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich? (*nur eine Antwort möglich*)

Freistehendes Einfamilienhaus

Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus

Mehrfamilienhaus

Sonstiges, und zwar: (z. B. Wohn- und Geschäftshaus)

Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (*Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen, bei Hanglage auch Gartengeschoss*) Anzahl Geschosse:

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (*Mehrfachnennungen möglich*)

Dachgeschosswohnung (*Dachschrägen vorhanden*)

Penthouse-Wohnung (*exklusive Wohnung im obersten Geschoss eines mehrgeschossigen Hauses*)

Maisonette-Wohnung (*Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden*)

Einliegerwohnung (*die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner*)

Frage 10: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (*bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!*) Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

Bis 1948 1961-1977 1984-1994 2002-2009 2016-2020 Unbekannt

1949-1960 1978-1983 1995-2001 2010-2015 2021-2025

Frage 11: Befindet sich ein WC in der Wohnung? Ja Nein

Frage 12: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer? Ja Nein → weiter zu Frage 14

Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit
<input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper
<input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	<input type="checkbox"/> Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
		<input type="checkbox"/> Fenster
		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	Falls ja: Elektrischer Antrieb? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Wohn-/Schlafräume (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohn-/Schlafräume
<input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Wohn-/Schlafräume	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)
<input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche	<input type="checkbox"/> Mindestens ein gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion	<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbares Keller- bzw. Speicherabteil)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia
<input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung (außerhalb der Küche, kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²)	Falls ja: Gut nutzbar? (z.B. Überdachung vorhanden, ausreichend Platz für Tisch und Stühle, sonnig) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung
<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien
<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar	
<input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei	
<input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit	

Frage 15: Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage/ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage	<input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport	Falls ja: Mit Lademöglichkeit für E-Autos? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage	<input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien	

Frage 16: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude zu? (nur eine Antwort möglich)

<input type="checkbox"/> Keine Begrünung	<input type="checkbox"/> Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen)
<input type="checkbox"/> Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum/Strauch)	<input type="checkbox"/> Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

Frage 17: In welche Richtung liegen die Hauptwohnräume der Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

- Hauptverkehrsstraße/Schienenverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen
- Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- Anliegerstraße
- Fußgängerzone
- Spielstraße/verkehrsberuhigter Bereich
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, in einem Hinterhaus)

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de