Qualifizierter Mietspiegel 2025 für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein

Dokumentation der Fortschreibung per **Stichprobenindex**

Herausgeber: Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein

Autor: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Datum: 22. Juli 2025
Version: 1.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Mietspiegelerstellung erfolgte im Auftrag der Gemeinden Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein.

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Gemeinden die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspielneuerstellung 2023 5

3 Die Fortschreibung 2025 per Stichprobenindex 7

4 Gesetzliche Grundlagen 8

4.1 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs 9

4.2 Datenschutz 11

5 Grundgesamtheit 13

6 Stichprobenziehung 15

7 Datenerhebung 17

7.1 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung 19

7.2 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen 21

7.3 Datenselektion 22

8 Deskriptive Statistik 23

8.1 Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche 23

9 Regression 25

9.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell 25

9.2 Die methodische Vorgehensweise bei der Fortschreibung per Stichprobe 26

9.3 Das Regressionsmodell der Mietspiegelfortschreibung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr 28

9.4 Ermittlung des Stichprobenindex 29

9.4.1 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus 30

10 Literaturverzeichnis 43

11 Anhang - Fragebogen 45

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelfortschreibung per Stichprobe (Stichprobenindex) für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein. Die Fortschreibung beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelfortschreibung durchgeführt wurde. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik werden die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient sowohl Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Übersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Die in dieser Dokumentation beschriebene Verfahrensweise beachtet das Mietspiegelreformgesetz (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (Bundesregierung 2021b). Des Weiteren folgt die hier beschriebene Verfahrensweise den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR in ihrer Neuauflage aus dem Jahr 2024 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspielneuerstellung 2023

Bei den hier vorliegenden Mietspiegeln 2025 für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein handelt es sich um eine Fortschreibung per Stichprobenindex.

Die vorliegende Fortschreibung 2025 basiert wesentlich auf den Mietspiegeln 2023, dessen Erstellung in „Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein – Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist, vgl. (Trinkaus und Schmidt 2023) Für Details zur Mietspiegelneuerstellung im Jahr 2023 wird auf die zugehörige Dokumentation verwiesen.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung: Im September 2021 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein zu erstellen.

Am 17. Februar 2022 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, der lokalen Interessensverbände der Vermieter und Mieter mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Am 18. Februar 2022 fand ein interner Austausch zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Roth und des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von November 2022 bis Dezember 2022 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 30. November 2022 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 1. Dezember 2022. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Februar 2023 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Im Februar 2023 und März 2023 fand die Auswertung der Daten statt. Am 6. April 2023 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung Roth übermittelt und das Ergebnis am 11. Mai 2023 dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert. Die finalen Mietspiegeldokumente wurden den Stadtverwaltungen am 21. Juni 2023 übermittelt. Die Mietspiegel wurden durch die Interessensvertreter am 26. Mai 2023 bzw. 14. Juni 2023 als qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Die Mietspiegel besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. Juli 2023 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2025.

3 Die Fortschreibung 2025 per Stichprobenindex

Die beteiligten Kommunen haben beschlossen, ihre Mietspiegel per Stichprobenindex und nicht per Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren (§ 558d Abs. 1 und 2 BGB).

Im Juli 2024 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Fortschreibung per Stichprobenindex des Mietspiegel 2023 für Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein durchzuführen.

Die Befragungsaktion fand im Zeitraum von Dezember 2024 bis Januar 2025 bei Mietern statt. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten.

Die Mietspiegel wurden durch die Interessensvertreter am 15. Mai 2025 als qualifizierte Mietspiegel anerkannt. Sie besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 1. Juli 2025 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2027.

4 Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (kurz: MsRG, (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (kurz: MsV, (Bundesregierung 2021b)) sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht-preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist"). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter bei Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, sobald der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, auch wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB beruft.

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel" hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)[1].

[1] Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 372)

Bei der Erstellung der neuen Mietspiegel von Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird.

Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Mietwohnungsmarkt der beteiligten Kommunen zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befragung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Qualifizierte Mietspiegel können gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe fortgeschrieben werden, wodurch der Status der Qualifizierung um weitere zwei Jahre verlängert wird. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung muss ein Mietspiegel neu erstellt werden, um die Ausweisung von aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

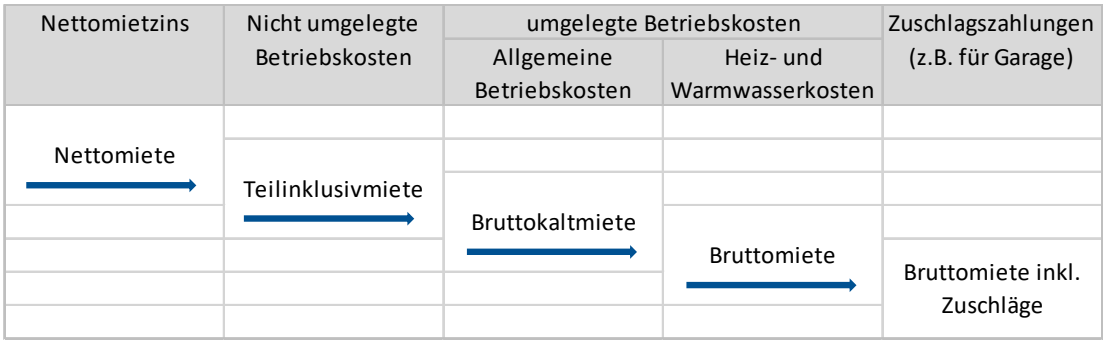
4.1 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 1. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile



In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen.

Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können.

Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden (siehe Abschnitt Datenselektion).

4.2 Datenschutz

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Auftraggeber über einen Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 DSGVO) geregelt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von den Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen das benötigte Adressdatenmaterial. Die Übertragung der Meldedaten erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde. Nach der in Abschnitt Stichprobenziehung beschriebenen Bereinigung der Adressen wurde aus den Meldedaten eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten. Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer diente nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-Erfassung einer Nummer zugeordnet werden konnten. Zentraler Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten war, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Daten waren, sondern nur die jeweilige Identifikationsnummer. Ab diesem Zeitpunkt war zwischen Identifikationsnummer und personenbezogenen Daten der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger waren die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen fanden ausschließlich mit diesen nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbliebenen Datensätze, in denen die sogenannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten waren, wurden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

5 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist sowohl im Hinblick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Mietspiegelerstellung als auch vor dem Hintergrund der schieren Anzahl der anzuschreibenden Haushalte kaum umsetzbar. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Mieter bzw. Vermieter Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnraum, bei dem es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet sind (z.B. max. drei Monate, Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert.

Dabei handelt es sich um:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Vergünstigung der Miete bekannt ist (z.B. Dienst-/Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten oder LebenspartnerIn, Mietminderung);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet sind (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);

Außerdem dürfen ausschließlich diejenigen Mietverhältnisse gemäß § 558 Abs. 2 BGB für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, bei denen in den vergangen sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder geändert worden ist. Da der Stichmonat für die Erhebung der Dezember 2024 war, wurden alle Wohnungen nicht berücksichtigt, bei denen in den sechs zurückliegenden Jahren weder das Mietverhältnis neu begonnen hat noch eine Änderung der Miete vorgenommen wurde.

6 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern oder Grundsteuerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte zentrale Untersuchungsvariablen ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Eine Alternative wäre die Stromzählersitzdatei. Leider ist die Stromzählerdatei aufgrund von gesetzlichen Vorgaben nicht verwendbar. Zum anderen ist sie nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden, insbesondere nach in Kraft treten der Mietspiegelreform (Bundesregierung 2021a), in fast allen Fällen die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen übermittelten dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) (Bundesregierung 2021a). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die jeweilige Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit zugewiesen, in die Zufallsstichprobe zu gelangen. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden.

Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltegenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen.

Kommune	Bruttostichprobe
Abenberg, St	150
Allersberg, M	150
Büchenbach	150
Georgensgmünd	150
Heideck, St	150
Hilpoltstein, St	200
Kammerstein	150
Rednitzhembach	150
Roth, St	1.000
Röttenbach (Landkreis Roth)	150
Schwanstetten, M	150
Thalmässing, M	150
Wendelstein, M	400
Gesamt	**3.100**

7 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß dem zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer unterzeichneten Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 DSGVO), nach § 20 Absatz 3 Mietspiegelverordnung zugelassenen personenbezogenen Daten erhoben: Vorname/Rufname, Nachname, Straße, Hausnummer, Zusatz, Postleitzahl, Ort und Ortsteil. Die Adressdaten wurden auf Basis einer Zufallsstichprobe aus dem Einwohnermelderegister sowie dem Grundsteuerregister vom Auftraggeber an den Auftragsverarbeiter im Sinne der DSGVO übermittelt und verarbeitet. Die Adressdaten aus dem Grundsteuerregister wurden mit den Adressen des Einwohnermelderegisters verschnitten, um nicht-mietspiegelrelevante Adressen zu filtern (siehe Filterfragen).

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der jeweiligen Kommune angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Haushalte konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Alternativ bestand die Möglichkeit den Fragebogen als Onlineformular mit einem verschlüsselten Zugang auszufüllen. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums, da der Bürger sich jederzeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen kann. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss, weshalb bei der Stichprobenziehung ein höherer Bruttostichprobenumfang zu berücksichtigen ist.

Der Datenerhebung lag ein Konzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Im ersten Teil wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der angeschriebenen Wohnung überprüft. Folgende Filterfragen wurden gestellt:

- Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?
- Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Obdachlosenheim, Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?
- Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen, ohne dass die Vergünstigung der Miete bekannt ist (z.B. Dienst-/Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten oder LebenspartnerIn, Mietminderung)?
- Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen)?
- Wird die Wohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?
- Ist die Wohnung gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnungen)?
- Ist dieser Wohnraum Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung?

Die Zustimmung zu einer der vorangegangenen Filterfragen führte zum Ausschluss der Wohnung aus der Mietspiegelauswertung. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen (siehe Anlagen) enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis
- Wohnfläche und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnung und das Datum einer ggf. erfolgten Anpassung der Miete.

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltungen allen Beteiligten telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

7.1 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2022

Kommune	Einwohner	Wohnungen	Eigentum	Mietwohnung	Quote Mietanteil	Bruttostichprobe
Abenberg, St	5.525	2.561	1.667	750	29%	150
Allersberg, M	8.374	3.854	2.260	1.421	37%	150
Büchenbach	5.416	2.465	1.539	823	33%	150
Georgensgmünd	6.769	3.176	1.985	1.014	32%	150
Heideck, St	4.616	2.044	1.428	495	24%	150
Hilpoltstein, St	13.594	5.980	3.655	2.026	34%	200
Kammerstein	3.063	1.335	920	354	27%	150
Rednitzhembach	6.908	3.512	2.297	1.095	31%	150
Roth, St	25.281	3.358	2.028	1.194	36%	1.000
Röttenbach (Landkreis Roth)	3.176	1.465	894	508	35%	150
Schwanstetten, M	7.276	12.217	5.872	5.812	48%	150
Thalmässing, M	5.245	2.352	1.671	497	21%	150
Wendelstein, M	16.247	7.875	4.656	2.949	37%	400
Gesamt	**111.490**	**52.194**	**30.872**	**18.938**	**36%**	**3.100**

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Kommune	Brutto-stich-probe	Rücklauf gesamt	Quote Stichpro-genaus-schöp-fung ge-samt	Rücklauf gesamt Pa-pier	Rück-lauf ge-samt online	Rücklauf ab-züglich akti-ver Filterfra-gen	Quote Stich-probenaus-schöpfung abzüglich aktiver Fil-terfragen	Rücklauf ab-züglich akti-ver Filterfra-gen und "6-Jahres-Frist"	Quote Stich-probenaus-schöpfung abzüglich aktiver Fil-terfragen und "6-Jah-res-Frist"
Abenberg, St	150	76	51%	50	26	61	41%	15	10%
Allersberg, M	150	77	51%	43	34	51	34%	26	17%
Büchenbach	150	83	55%	50	33	67	45%	16	11%
Georgensgmünd	150	80	53%	46	34	59	39%	21	14%
Heideck, St	150	67	45%	39	28	42	28%	25	17%
Hilpoltstein, St	200	110	55%	56	54	66	33%	44	22%
Kammerstein	150	66	44%	31	35	49	33%	17	11%
Rednitzhembach	150	83	55%	45	38	42	28%	41	27%
Roth, St	1.000	532	53%	295	237	333	33%	199	20%
Röttenbach (Landkreis Roth)	150	80	53%	50	30	49	33%	31	21%
Schwanstetten, M	150	87	58%	51	36	70	47%	17	11%
Thalmässing, M	150	81	54%	54	27	60	40%	21	14%
Wendelstein, M	400	142	36%	61	81	94	24%	48	12%
Gesamt	**3.100**	**1.564**	**50%**	**871**	**693**	**1.043**	**34%**	**521**	**17%**

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 1.564 Datensätze, welche sowohl per Post (Antworten 871) als auch über das Onlineportal (Antworten 693) gesammelt wurden. Diese Antworten wurden, um die in Tabelle 4 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 521 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte.

Tabelle 4: Ausschuss nicht relevanter Daten

Rücklauf	nicht relevante Datensätze	verbleibende Datensätze
Rücklauf gesamt		1.564
Rücklauf abzgl. Filterfragen	521	1.043
Rücklauf abzgl. „6-Jahres-Frist“	522	521

7.2 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt auf elektronische Datenträger übertragen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Hochleistungsscanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung darstellt. Daraufhin lief innerhalb der Software eine eigens für die beteiligten Kommunen programmierte Plausibilitätsprüfung über die digitalisierten Daten. Dabei wurde geprüft, ob Daten vom Anwender falsch angegeben oder vom Scanner falsch ausgelesen wurden. Hierbei wurde insbesondere jede zahlenmäßige Angabe zunächst vom Programm geprüft und anschließend noch zweimal von einer eigens für diese Software geschulten Person manuell überprüft. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind sogenannte Prüfsummen, welche z. B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik berichten. Datensätze, in denen im Falle eines Fehlers keine Klärung herbeigeführt werden konnte, wurden von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Für die statistischen Arbeiten wurde die aktuelle Version der Python-Module „statsmodels“ (Seabold und Perktold 2010) und „sklearn“ (Pedregosa et al. 2011) in Verbindung mit der aktuellen Version der Entwicklungsumgebung „Spyder“ (Raybaut 2009) verwendet.

Alle Programme sind frei zugänglich und werden zusammen in der Software Distribution „Anaconda“ zur Verfügung gestellt (Anaconda Software Distribution 2020).

7.3 Datenselektion

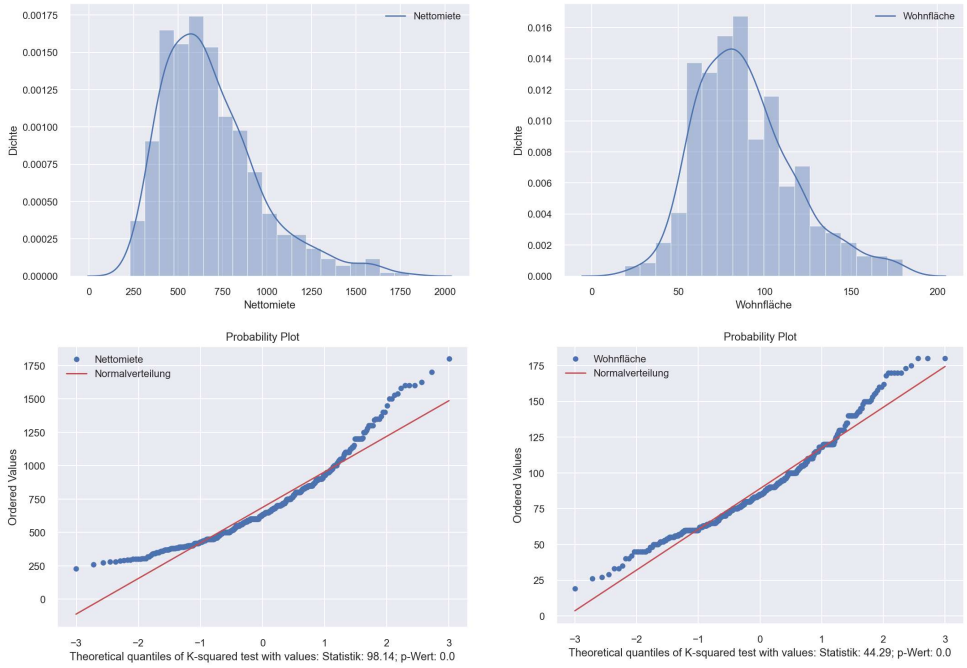
Bei einigen mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten teilweise Angaben zu den Wohnwertmerkmalen Baujahr und Wohnfläche. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, sodass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Für die Auswertung wesentlich fehlender Angaben wurden, dort wo es möglich war, Imputationsverfahren angewandt und die Datensätze somit vervollständigt. Imputationsverfahren können die Schätzungen der Zielvariable, hier die Nettomiete pro Quadratmeter, erheblich stabilisieren und verbessern (van Buuren 2019). Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden, solange für die zu imputierende Variable die nötigen Informationen vorhanden waren. Diese Vorgehensweise lässt sich am einfachsten veranschaulichen, indem man die Abfrage des Baujahres als Beispiel verwendet. War bei der Befragung das Baujahr nicht exakt bekannt, so konnte es in eine Baujahresklasse eingeordnet werden. Jede Baujahresklasse hat einen konkreten Mittelwert, welcher aus den Datensätzen errechnet werden kann. Dort wo nun das Baujahr als exakte Angabe fehlte, konnte dann z. B. der Mittelwert dieser Baujahresklasse als konkretes Baujahr („mean imputation“). oder als Regressions-Imputation („regression imputation“) imputiert werden. Wurde durch diese Vorgehensweise kein plausibles Ergebnis für einen Datensatz erzielt, wurde der Datensatz nicht weiterverwendet.

8 Deskriptive Statistik

8.1 Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche

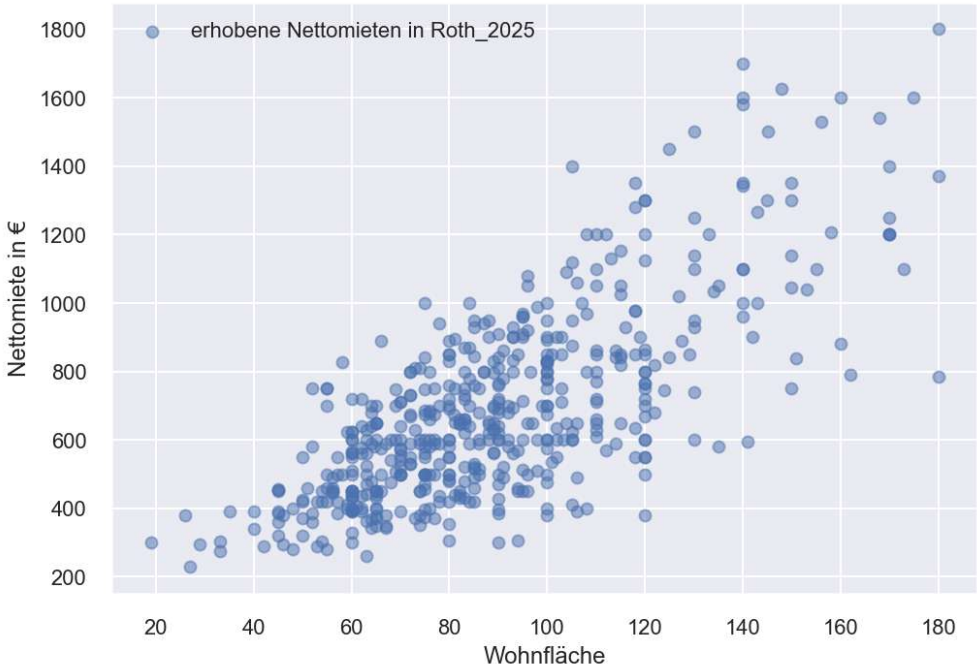
Nach der Datenaufbereitung ist zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet und dessen zugehörigen statistischen Annahmen vorhanden sind. Die Variablen Nettomiete sowie Wohnfläche werden hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht. Die Häufigkeitsverteilung sowie der Quantil-Quantil-Plot sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 5: Verteilung von Nettomiete und Wohnfläche für alle Kommunen zusammen.



Ein Scatterplot der Nettomiete gegen die Wohnfläche zeigt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 2: Streuung der Nettomieten entlang der Wohnfläche



9 Regression

9.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Mietspiegelreformgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die *„Vergleichbarkeit des Wohnraums“* und die *„Üblichkeit der Entgelte“* dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen z. B. finanzielle und zeitliche Ressourcen sowie die Datenlage.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Diesem Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht (Aigner et al. 1993). Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Nürnberg, Münster usw.

Bis zur Fertigstellung der neuerstellten Mietspiegel 2023 waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Bei einer Stichprobenfortschreibung eines Mietspiegels, der auf dem Regensburger Modell beruht, entfallen die Schritte 4. und 5. Prozentuale Zu- und Abschläge sowie Spannen bleiben hier in ihrer Höhe unverändert.

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt. Das methodische Vorgehen und die Ergebnisse der durchgeführten Fortschreibung (Schritte 3 und 6) werden in den folgenden Abschnitten detailliert beschrieben.

9.2 Die methodische Vorgehensweise bei der Fortschreibung per Stichprobe

Für die Anpassung mittels einer Stichprobe können nach § 22 Abs. 1 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden. Diese dürfen mit der Indexanpassung vergleichbar sein. So kann zum Beispiel angenommen werden, dass sich die Mieten unterschiedlicher Teilmärkte ähnlich entwickelt haben. Demnach ist es zulässig, einen einheitlichen Anpassungsfaktor für eine Gemeinde zu berechnen, der dann für alle Teilmärkte der Gemeinde in gleicher Höhe verwendet wird (BR-Drs. 776/20, S. 47).

Dazu werden neue Daten von zum Stichtag der Fortschreibung mietspiegelrelevanten Mietwohnungen erhoben. Aus den neu erhobenen Daten wird ein lokaler Index der Mietpreisentwicklung bestimmt und das Mietniveau des aktuell gültigen Mietspiegels angepasst. Bei dieser Methode bleiben die Zu- und

Abschlagsmerkmale und die Struktur des Mietspiegelmodells vollständig erhalten, lediglich deren Höhe wird an das aktuelle Niveau angepasst.

Zu Beginn wird der Datensatz in zwei Teile geteilt, wobei der größere Teil für das Training des Regressionsmodells verwendet wird und der kleinere Teil für das Testen des Modells reserviert wird. Durch das Trainieren des Modells auf den Trainingsdaten kann es die Beziehung zwischen den Eingangsvariablen und der Zielvariable erlernen. Anschließend wird das Modell auf den Testdaten angewendet, um zu prüfen, wie gut es in der Lage ist, neue Daten vorherzusagen, die es während des Trainings nicht gesehen hat. Dieses Vorgehen macht man sich bei der Fortschreibung per Stichprobe zu Nutzen.

Bei der Fortschreibung von Mietspiegeln übernimmt die ursprüngliche Datenerhebung (hier für den Mietspiegel 2023) die Rolle der Trainingsdaten. Das daraus angepasste Modell wird später auf die neuen Daten aus der Stichprobenerhebung für die Fortschreibung angewandt. Die Daten der Erhebung zur Fortschreibung 2025 übernehmen die Rolle der Testdaten. Aus dem Verhältnis zwischen beobachteter und vorhergesagter Miete wird eine mittlere prozentuale Steigerungsrate errechnet. Diese Steigerungsrate lässt sich dann auf die ortsüblichen Vergleichsmieten aus der ursprünglichen Mietspiegelneuerstellung anwenden.

Im vorliegenden Fall eines Regensburger Modells mit prozentualen Zu- und Abschlägen der Wohnwertmerkmalen ist es ausreichend nur die Basismiete des Mietspiegels fortzuschreiben. Das heißt, für alle Wohnungen der neuen Stichprobe werden nur Baujahr und Wohnfläche, als auch alle Variablen, die zur Bestimmung der Nettokaltmiete notwendig sind, erhoben. Aus den Daten des bestehenden Mietspiegels wird ein einfaches Modell einer “vereinfachten, üblichen Miete" nur mit Baujahr und Wohnfläche als Einflussgrößen geschätzt. Für alle Wohnungen werden die Nettokaltmiete und die vereinfachte, übliche Miete berechnet. Der Quotient aus Nettokaltmiete und vereinfachter, üblicher Miete gibt die Entwicklung der Miete einer Wohnung zum bestehenden Mietspiegel an. Der Index der Gesamtentwicklung berechnet sich dann als geometrisches Mittel aller Quotienten aus Nettokaltmiete und (geschätzter) ortsüblicher Vergleichsmiete. Eine notwendige Gewichtung, die sich z. B. aus dem Stichprobendesign ergibt, kann bei der Berechnung des Mittelwertes berücksichtigt werden.

9.3 Das Regressionsmodell der Mietspiegelfortschreibung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Das multiplikative Regressionsmodell der Mietspiegelneuerstellung ist in (Trinkaus und Schmidt 2023) beschrieben und hat die Form

$$Nettomiete_i = g(Fläche_i, Baujahr_i) \cdot \left(1 + \sum_{j=3}^{J} \beta_j d_{ij}\right) + \varepsilon_i.$$

Für die Errechnung des Stichprobenindex nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr (Basismiete) wird die Funktion g im Modell wie folgt angepasst:

$$Nettomiete_i = g(Fläche_i, Baujahr_i).$$

Alle restlichen Merkmale werden außen vorgelassen werden. Für die Wohnfläche wird ein kubisches und für das Baujahr ein quadratisches Polynom herangezogen. Für die Funktion g wurde demnach bei der Mietspiegelfortschreibung folgende mathematische Struktur verwendet:

$$g(Fläche, Baujahr) = \beta_0 + Fläche\ \beta_{F1} + Fläche^2 \beta_{F2} + Fläche^3 \beta_{F3} + Baujahr\ \beta_{B1} + Baujahr^2\ \beta_{B2}.$$

Anhand der erhobenen Daten der Neuerstellung des Mietspiegels 2023 wurde der Effekt von Wohnfläche und Baujahr wie folgt geschätzt:

Landkreis Roth (Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein)	$g(Fläche, Baujahr) = 188598{,}5944 - 1{,}185869901 \cdot Fläche + 0{,}087003275 \cdot Fläche^2 - 0{,}000302398 \cdot Fläche^3 - 193{,}2918355 \cdot Baujahr + 0{,}049573218 \cdot Baujahr^2.$

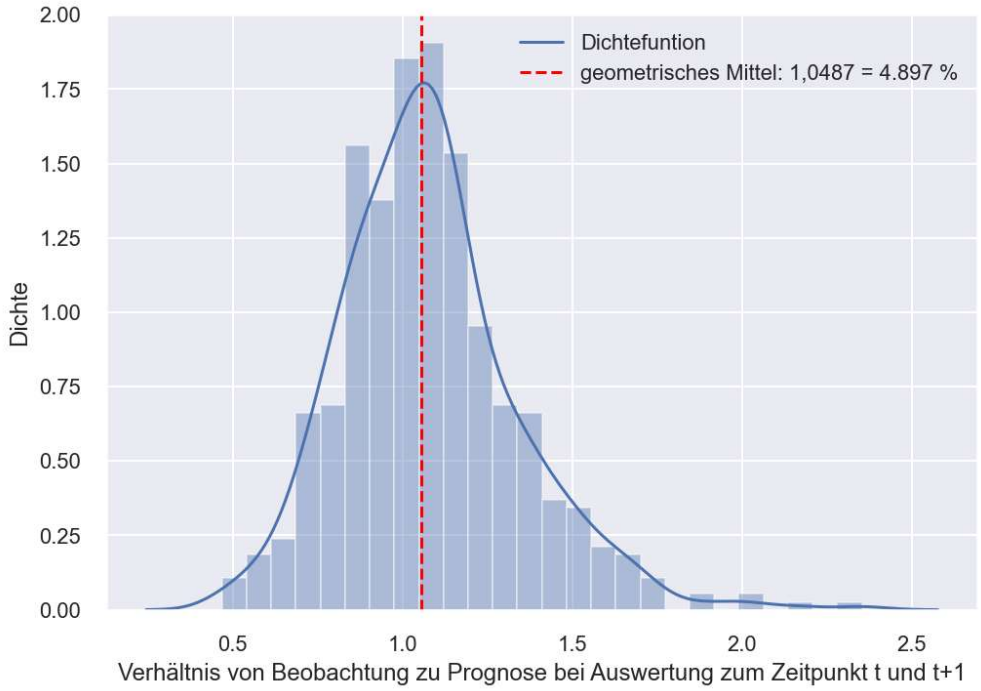
Die Schätzung hat ein Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0{,}62$.

9.4 Ermittlung des Stichprobenindex

Das in Abschnitt Das Regressionsmodell der Mietspiegelfortschreibung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr erstellte und auf den Daten zum Zeitpunkt $t = 2022$ angepasste Modell wird nun auf die zum Zeitpunkt $t + 1 = 2024$ erhobenen Daten angewendet (Stichtag 1. Dezember 2022 bzw. 1. Dezember 2024). Aus dem Mittelwert des Verhältnisses aller in Relation gesetzter Werte lässt sich nun ein Stichprobenindex berechnen.

Der hierdurch entstehende Wert beschreibt die Steigerungsrate, welche von dem Wert 1 (positiv) abweicht, und somit eine Erhöhung der Nettokaltmiete beschreibt. Für die beteiligten Kommunen ergab sich eine Steigerung von 4,897 Prozent. Der entsprechende Kerndichteschätzer inklusive der resultierenden Steigerungsrate kann nachfolgender Abbildung 3 entnommen werden.

Abbildung 3: Kerndichte der Steigerungsrate alle beteiligten Kommunen



Als Mittelwert wurde das geometrische Mittel gewählt, da sich dieser zum einen robust gegenüber sehr großen und sehr kleinen Verhältnissen anpasst und auf der anderen Seite die lokale Situation innerhalb der beteiligten Kommunen adäquat beschreibt.

9.4.1 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man die Basisnettomiettabelle in der üblichen Dimension Euro/m². In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomieten der verschiedenen Gemeinden dargestellt.

Hinweis: Die Angabe der Basisnettomiete für Wohnflächen kleiner als 25 m² bzw. Wohnflächen größer als 140 m² sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Im Rahmen der Datenerhebung lagen wie schon zur Neuerstellung 2023 für valide statistische Aussagen nicht genügend Mietverhältnisse vor. Die angegebenen Werte können als Orientierung dienen.

Tabelle 6: monatliche Basis-Nettomiete für **Abenberg** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	7,91	7,70	7,76	8,11	8,43	8,82	9,23	9,53	9,78
25-<30	7,18	6,99	7,05	7,36	7,65	8,01	8,38	8,65	8,88
30-<35	6,87	6,68	6,74	7,04	7,31	7,66	8,01	8,27	8,49
35-<40	6,64	6,46	6,52	6,81	7,07	7,41	7,75	8,00	8,21
40-<45	6,48	6,30	6,35	6,64	6,90	7,22	7,55	7,80	8,00
45-<50	6,35	6,18	6,23	6,51	6,76	7,08	7,41	7,65	7,85
50-<60	6,21	6,04	6,09	6,37	6,61	6,92	7,24	7,48	7,67
60-<70	6,08	5,92	5,96	6,23	6,47	6,78	7,09	7,32	7,51
70-<80	5,99	5,83	5,88	6,14	6,38	6,68	6,99	7,22	7,40
80-<90	5,93	5,76	5,81	6,07	6,31	6,61	6,91	7,14	7,32
90-<100	5,87	5,71	5,76	6,02	6,25	6,55	6,85	7,08	7,26
100-<110	5,83	5,67	5,72	5,98	6,21	6,50	6,80	7,02	7,21
110-<120	5,80	5,64	5,69	5,94	6,17	6,46	6,76	6,98	7,16
120-<130	5,76	5,61	5,65	5,91	6,14	6,42	6,72	6,94	7,12
130- <=140	5,73	5,57	5,62	5,87	6,10	6,39	6,68	6,90	7,08
> 140*	5,66	5,51	5,55	5,80	6,03	6,31	6,60	6,82	6,99

* nicht qualifiziert

Tabelle 7: monatliche Basis-Nettomiete für **Allersberg** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	9,98	9,71	9,79	10,23	10,62	11,12	11,63	12,02	12,32
25-<30	9,06	8,81	8,88	9,28	9,64	10,10	10,56	10,91	11,19
30-<35	8,66	8,42	8,49	8,88	9,22	9,65	10,10	10,43	10,70
35-<40	8,38	8,15	8,22	8,59	8,92	9,34	9,77	10,09	10,35
40-<45	8,17	7,94	8,01	8,37	8,70	9,10	9,52	9,84	10,09
45-<50	8,01	7,79	7,85	8,21	8,52	8,93	9,34	9,64	9,89
50-<60	7,83	7,62	7,68	8,02	8,34	8,73	9,13	9,43	9,67
60-<70	7,66	7,46	7,52	7,86	8,16	8,55	8,94	9,23	9,47
70-<80	7,55	7,35	7,41	7,74	8,04	8,42	8,81	9,10	9,33
80-<90	7,47	7,27	7,33	7,66	7,95	8,33	8,71	9,00	9,23
90-<100	7,40	7,20	7,26	7,59	7,88	8,26	8,63	8,92	9,15
100-<110	7,35	7,15	7,21	7,54	7,83	8,20	8,57	8,86	9,08
110-<120	7,31	7,11	7,17	7,49	7,78	8,15	8,52	8,80	9,03
120-<130	7,26	7,07	7,13	7,45	7,73	8,10	8,47	8,75	8,97
130- <=140	7,22	7,02	7,08	7,40	7,69	8,05	8,42	8,70	8,92
> 140*	7,14	6,94	7,00	7,31	7,60	7,95	8,32	8,59	8,81

* nicht qualifiziert

Tabelle 8: monatliche Basis-Nettomiete für **Büchenbach** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	8,92	8,68	8,75	9,14	9,50	9,95	10,40	10,74	11,02
25-<30	8,10	7,88	7,94	8,30	8,62	9,03	9,44	9,75	10,01
30-<35	7,74	7,53	7,60	7,94	8,24	8,63	9,03	9,32	9,56
35-<40	7,49	7,29	7,35	7,68	7,97	8,35	8,73	9,02	9,25
40-<45	7,30	7,10	7,16	7,48	7,77	8,14	8,51	8,79	9,02
45-<50	7,16	6,96	7,02	7,34	7,62	7,98	8,35	8,62	8,84
50-<60	7,00	6,81	6,87	7,18	7,45	7,80	8,16	8,43	8,65
60-<70	6,85	6,67	6,72	7,03	7,30	7,64	7,99	8,25	8,47
70-<80	6,75	6,57	6,62	6,92	7,19	7,53	7,87	8,13	8,34
80-<90	6,68	6,50	6,55	6,85	7,11	7,45	7,79	8,04	8,25
90-<100	6,62	6,44	6,50	6,79	7,05	7,38	7,72	7,97	8,18
100-<110	6,57	6,40	6,45	6,74	7,00	7,33	7,67	7,92	8,12
110-<120	6,53	6,36	6,41	6,70	6,96	7,28	7,62	7,87	8,07
120-<130	6,49	6,32	6,37	6,66	6,92	7,24	7,57	7,82	8,02
130- <=140	6,46	6,28	6,33	6,62	6,87	7,20	7,53	7,78	7,98
> 140*	6,38	6,21	6,26	6,54	6,79	7,11	7,44	7,68	7,88

* nicht qualifiziert

Tabelle 9: monatliche Basis-Nettomiete für **Georgensgmünd** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	8,79	8,55	8,62	9,01	9,36	9,80	10,25	10,59	10,86
25-<30	7,98	7,76	7,83	8,18	8,50	8,90	9,30	9,61	9,86
30-<35	7,63	7,42	7,48	7,82	8,12	8,50	8,89	9,19	9,42
35-<40	7,38	7,18	7,24	7,56	7,86	8,23	8,60	8,89	9,12
40-<45	7,19	7,00	7,06	7,37	7,66	8,02	8,39	8,66	8,89
45-<50	7,05	6,86	6,92	7,23	7,51	7,86	8,22	8,49	8,71
50-<60	6,90	6,71	6,77	7,07	7,34	7,69	8,04	8,31	8,52
60-<70	6,75	6,57	6,62	6,92	7,19	7,53	7,87	8,13	8,34
70-<80	6,65	6,47	6,53	6,82	7,08	7,42	7,76	8,01	8,22
80-<90	6,58	6,40	6,45	6,74	7,01	7,34	7,67	7,93	8,13
90-<100	6,52	6,35	6,40	6,69	6,95	7,27	7,61	7,86	8,06
100-<110	6,48	6,30	6,35	6,64	6,90	7,22	7,55	7,80	8,00
110-<120	6,44	6,26	6,31	6,60	6,85	7,18	7,51	7,75	7,95
120-<130	6,40	6,23	6,28	6,56	6,81	7,13	7,46	7,71	7,91
130- <=140	6,36	6,19	6,24	6,52	6,77	7,09	7,42	7,66	7,86
> 140*	6,29	6,12	6,17	6,44	6,69	7,01	7,33	7,57	7,77

* nicht qualifiziert

Tabelle 10: monatliche Basis-Nettomiete für **Heideck** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	7,90	7,69	7,75	8,10	8,41	8,81	9,21	9,51	9,76
25-<30	7,17	6,98	7,04	7,35	7,64	8,00	8,36	8,64	8,86
30-<35	6,86	6,67	6,73	7,03	7,30	7,64	8,00	8,26	8,47
35-<40	6,63	6,45	6,51	6,80	7,06	7,39	7,73	7,99	8,19
40-<45	6,47	6,29	6,34	6,63	6,89	7,21	7,54	7,79	7,99
45-<50	6,34	6,17	6,22	6,50	6,75	7,07	7,39	7,64	7,83
50-<60	6,20	6,03	6,08	6,35	6,60	6,91	7,23	7,47	7,66
60-<70	6,07	5,90	5,95	6,22	6,46	6,77	7,08	7,31	7,50
70-<80	5,98	5,82	5,87	6,13	6,37	6,67	6,97	7,20	7,39
80-<90	5,91	5,75	5,80	6,06	6,30	6,59	6,90	7,12	7,31
90-<100	5,86	5,70	5,75	6,01	6,24	6,54	6,84	7,06	7,24
100-<110	5,82	5,66	5,71	5,97	6,20	6,49	6,79	7,01	7,19
110-<120	5,79	5,63	5,68	5,93	6,16	6,45	6,75	6,97	7,15
120-<130	5,75	5,60	5,64	5,90	6,12	6,41	6,71	6,93	7,11
130- <=140	5,72	5,56	5,61	5,86	6,09	6,37	6,67	6,89	7,06
> 140*	5,65	5,50	5,54	5,79	6,02	6,30	6,59	6,80	6,98

* nicht qualifiziert

Tabelle 11: monatliche Basis-Nettomiete für **Hilpoltstein** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	9,18	8,93	9,00	9,41	9,77	10,23	10,70	11,05	11,34
25-<30	8,33	8,11	8,17	8,54	8,87	9,29	9,72	10,04	10,29
30-<35	7,97	7,75	7,81	8,16	8,48	8,88	9,29	9,59	9,84
35-<40	7,70	7,50	7,56	7,90	8,20	8,59	8,98	9,28	9,52
40-<45	7,51	7,31	7,37	7,70	8,00	8,38	8,76	9,05	9,28
45-<50	7,36	7,16	7,22	7,55	7,84	8,21	8,59	8,87	9,10
50-<60	7,20	7,01	7,06	7,38	7,67	8,03	8,40	8,67	8,90
60-<70	7,05	6,86	6,92	7,23	7,51	7,86	8,22	8,49	8,71
70-<80	6,95	6,76	6,81	7,12	7,40	7,75	8,10	8,37	8,58
80-<90	6,87	6,68	6,74	7,04	7,32	7,66	8,01	8,28	8,49
90-<100	6,81	6,63	6,68	6,98	7,25	7,59	7,94	8,20	8,42
100-<110	6,76	6,58	6,63	6,93	7,20	7,54	7,89	8,15	8,36
110-<120	6,72	6,54	6,59	6,89	7,16	7,49	7,84	8,09	8,30
120-<130	6,68	6,50	6,55	6,85	7,11	7,45	7,79	8,05	8,25
130- <=140	6,64	6,46	6,52	6,81	7,07	7,41	7,75	8,00	8,21
> 140*	6,56	6,39	6,44	6,73	6,99	7,32	7,65	7,91	8,11

* nicht qualifiziert

Tabelle 12: monatliche Basis-Nettomiete für **Kammerstein** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	8,95	8,70	8,78	9,17	9,53	9,97	10,43	10,77	11,05
25-<30	8,12	7,90	7,97	8,33	8,65	9,06	9,47	9,78	10,03
30-<35	7,76	7,55	7,62	7,96	8,27	8,66	9,05	9,35	9,59
35-<40	7,51	7,31	7,37	7,70	8,00	8,37	8,76	9,05	9,28
40-<45	7,32	7,12	7,18	7,51	7,80	8,16	8,54	8,82	9,05
45-<50	7,18	6,98	7,04	7,36	7,64	8,00	8,37	8,65	8,87
50-<60	7,02	6,83	6,89	7,20	7,47	7,83	8,19	8,45	8,67
60-<70	6,87	6,69	6,74	7,05	7,32	7,66	8,01	8,28	8,49
70-<80	6,77	6,59	6,64	6,94	7,21	7,55	7,90	8,16	8,37
80-<90	6,70	6,52	6,57	6,87	7,13	7,47	7,81	8,07	8,27
90-<100	6,64	6,46	6,51	6,81	7,07	7,40	7,74	8,00	8,20
100-<110	6,59	6,41	6,47	6,76	7,02	7,35	7,69	7,94	8,14
110-<120	6,55	6,37	6,43	6,72	6,98	7,30	7,64	7,89	8,09
120-<130	6,51	6,34	6,39	6,68	6,94	7,26	7,60	7,85	8,05
130- <=140	6,47	6,30	6,35	6,64	6,89	7,22	7,55	7,80	8,00
> 140*	6,40	6,22	6,28	6,56	6,81	7,13	7,46	7,71	7,90

* nicht qualifiziert

Tabelle 13: monatliche Basis-Nettomiete für **Rednitzhembach** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	9,88	9,62	9,70	10,13	10,52	11,02	11,52	11,90	12,21
25-<30	8,97	8,73	8,80	9,20	9,55	10,00	10,46	10,81	11,08
30-<35	8,58	8,35	8,41	8,79	9,13	9,56	10,00	10,33	10,60
35-<40	8,30	8,07	8,14	8,51	8,84	9,25	9,68	9,99	10,25
40-<45	8,09	7,87	7,94	8,29	8,61	9,02	9,43	9,74	9,99
45-<50	7,93	7,72	7,78	8,13	8,45	8,84	9,25	9,55	9,80
50-<60	7,76	7,54	7,61	7,95	8,26	8,65	9,04	9,34	9,58
60-<70	7,59	7,39	7,45	7,78	8,09	8,47	8,85	9,15	9,38
70-<80	7,48	7,28	7,34	7,67	7,97	8,34	8,72	9,01	9,24
80-<90	7,40	7,20	7,26	7,58	7,88	8,25	8,63	8,91	9,14
90-<100	7,34	7,14	7,20	7,52	7,81	8,18	8,55	8,84	9,06
100-<110	7,28	7,09	7,15	7,47	7,76	8,12	8,49	8,77	9,00
110-<120	7,24	7,04	7,10	7,42	7,71	8,07	8,44	8,72	8,94
120-<130	7,20	7,00	7,06	7,38	7,66	8,02	8,39	8,67	8,89
130- <=140	7,15	6,96	7,02	7,33	7,62	7,97	8,34	8,62	8,84
> 140*	7,07	6,88	6,93	7,25	7,53	7,88	8,24	8,51	8,73

* nicht qualifiziert

Tabelle 14: monatliche Basis-Nettomiete für **Roth** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	9,48	9,22	9,30	9,71	10,09	10,57	11,05	11,41	11,71
25-<30	8,60	8,37	8,44	8,82	9,16	9,59	10,03	10,36	10,63
30-<35	8,23	8,00	8,07	8,43	8,76	9,17	9,59	9,91	10,16
35-<40	7,96	7,74	7,80	8,16	8,47	8,87	9,28	9,58	9,83
40-<45	7,76	7,55	7,61	7,95	8,26	8,65	9,05	9,34	9,58
45-<50	7,61	7,40	7,46	7,80	8,10	8,48	8,87	9,16	9,40
50-<60	7,44	7,23	7,29	7,62	7,92	8,29	8,67	8,96	9,19
60-<70	7,28	7,08	7,14	7,46	7,75	8,12	8,49	8,77	8,99
70-<80	7,17	6,98	7,04	7,35	7,64	8,00	8,36	8,64	8,86
80-<90	7,10	6,90	6,96	7,27	7,55	7,91	8,27	8,55	8,77
90-<100	7,03	6,84	6,90	7,21	7,49	7,84	8,20	8,47	8,69
100-<110	6,98	6,79	6,85	7,16	7,44	7,79	8,14	8,41	8,63
110-<120	6,94	6,75	6,81	7,11	7,39	7,74	8,09	8,36	8,57
120-<130	6,90	6,71	6,77	7,07	7,35	7,69	8,05	8,31	8,52
130- <=140	6,86	6,67	6,73	7,03	7,30	7,65	8,00	8,26	8,47
> 140*	6,78	6,59	6,65	6,95	7,22	7,56	7,90	8,16	8,37

* nicht qualifiziert

Tabelle 15: monatliche Basis-Nettomiete für **Röttenbach** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	8,44	8,21	8,28	8,65	8,99	9,41	9,84	10,17	10,43
25-<30	7,66	7,46	7,52	7,86	8,16	8,54	8,94	9,23	9,47
30-<35	7,33	7,13	7,19	7,51	7,80	8,17	8,54	8,82	9,05
35-<40	7,09	6,89	6,95	7,26	7,55	7,90	8,26	8,54	8,76
40-<45	6,91	6,72	6,78	7,08	7,36	7,70	8,06	8,32	8,54
45-<50	6,77	6,59	6,65	6,94	7,21	7,55	7,90	8,16	8,37
50-<60	6,62	6,44	6,50	6,79	7,05	7,39	7,72	7,98	8,18
60-<70	6,49	6,31	6,36	6,65	6,91	7,23	7,56	7,81	8,01
70-<80	6,39	6,22	6,27	6,55	6,80	7,12	7,45	7,70	7,89
80-<90	6,32	6,15	6,20	6,48	6,73	7,05	7,37	7,61	7,81
90-<100	6,27	6,10	6,15	6,42	6,67	6,99	7,31	7,55	7,74
100-<110	6,22	6,05	6,10	6,38	6,62	6,94	7,25	7,49	7,69
110-<120	6,18	6,01	6,06	6,34	6,58	6,89	7,21	7,45	7,64
120-<130	6,15	5,98	6,03	6,30	6,54	6,85	7,17	7,40	7,59
130- <=140	6,11	5,94	5,99	6,26	6,51	6,81	7,12	7,36	7,55
> 140*	6,04	5,87	5,92	6,19	6,43	6,73	7,04	7,27	7,46

* nicht qualifiziert

Tabelle 16: monatliche Basis-Nettomiete für **Schwanstetten** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	9,78	9,52	9,60	10,03	10,42	10,91	11,41	11,78	12,09
25-<30	8,88	8,64	8,71	9,11	9,46	9,90	10,36	10,70	10,97
30-<35	8,49	8,26	8,33	8,70	9,04	9,47	9,90	10,23	10,49
35-<40	8,21	7,99	8,06	8,42	8,75	9,16	9,58	9,89	10,15
40-<45	8,01	7,79	7,86	8,21	8,53	8,93	9,34	9,65	9,89
45-<50	7,85	7,64	7,70	8,05	8,36	8,75	9,16	9,46	9,70
50-<60	7,68	7,47	7,53	7,87	8,17	8,56	8,95	9,25	9,48
60-<70	7,52	7,31	7,37	7,71	8,00	8,38	8,77	9,05	9,29
70-<80	7,41	7,20	7,27	7,59	7,89	8,26	8,64	8,92	9,15
80-<90	7,32	7,13	7,19	7,51	7,80	8,17	8,54	8,82	9,05
90-<100	7,26	7,06	7,12	7,44	7,73	8,10	8,47	8,75	8,97
100-<110	7,21	7,01	7,07	7,39	7,68	8,04	8,41	8,68	8,91
110-<120	7,17	6,97	7,03	7,34	7,63	7,99	8,36	8,63	8,85
120-<130	7,12	6,93	6,99	7,30	7,59	7,94	8,31	8,58	8,80
130- <=140	7,08	6,89	6,95	7,26	7,54	7,89	8,26	8,53	8,75
> 140*	7,00	6,81	6,86	7,17	7,45	7,80	8,16	8,43	8,64

* nicht qualifiziert

Tabelle 17: monatliche Basis-Nettomiete für **Thalmässing** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	8,43	8,20	8,27	8,64	8,98	9,40	9,83	10,15	10,41
25-<30	7,65	7,45	7,51	7,85	8,15	8,53	8,93	9,22	9,46
30-<35	7,32	7,12	7,18	7,50	7,79	8,16	8,53	8,81	9,04
35-<40	7,08	6,89	6,94	7,26	7,54	7,89	8,25	8,52	8,74
40-<45	6,90	6,71	6,77	7,07	7,35	7,69	8,05	8,31	8,53
45-<50	6,77	6,58	6,64	6,94	7,20	7,54	7,89	8,15	8,36
50-<60	6,62	6,44	6,49	6,78	7,04	7,38	7,71	7,97	8,17
60-<70	6,48	6,30	6,35	6,64	6,90	7,22	7,55	7,80	8,00
70-<80	6,38	6,21	6,26	6,54	6,80	7,11	7,44	7,69	7,88
80-<90	6,31	6,14	6,19	6,47	6,72	7,04	7,36	7,60	7,80
90-<100	6,26	6,09	6,14	6,41	6,66	6,98	7,30	7,54	7,73
100-<110	6,21	6,04	6,09	6,37	6,62	6,93	7,24	7,48	7,68
110-<120	6,17	6,01	6,06	6,33	6,57	6,88	7,20	7,44	7,63
120-<130	6,14	5,97	6,02	6,29	6,54	6,84	7,16	7,39	7,58
130- <=140	6,10	5,94	5,99	6,25	6,50	6,80	7,11	7,35	7,54
> 140*	6,03	5,87	5,91	6,18	6,42	6,72	7,03	7,26	7,45

* nicht qualifiziert

Tabelle 18: monatliche Basis-Nettomiete für **Wendelstein** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2024
	Euro pro m²								
< 25*	10,66	10,37	10,46	10,93	11,35	11,89	12,43	12,84	13,17
25-<30	9,68	9,42	9,50	9,92	10,31	10,79	11,29	11,66	11,96
30-<35	9,25	9,00	9,08	9,49	9,85	10,32	10,79	11,15	11,43
35-<40	8,95	8,71	8,78	9,18	9,53	9,98	10,44	10,78	11,06
40-<45	8,73	8,49	8,56	8,95	9,29	9,73	10,18	10,51	10,78
45-<50	8,56	8,33	8,39	8,77	9,11	9,54	9,98	10,31	10,57
50-<60	8,37	8,14	8,21	8,58	8,91	9,33	9,76	10,08	10,34
60-<70	8,19	7,97	8,04	8,40	8,72	9,13	9,55	9,87	10,12
70-<80	8,07	7,85	7,92	8,27	8,59	9,00	9,41	9,72	9,97
80-<90	7,98	7,77	7,83	8,18	8,50	8,90	9,31	9,62	9,86
90-<100	7,91	7,70	7,76	8,11	8,43	8,82	9,23	9,53	9,78
100-<110	7,86	7,65	7,71	8,06	8,37	8,76	9,16	9,46	9,71
110-<120	7,81	7,60	7,66	8,00	8,32	8,71	9,11	9,41	9,65
120-<130	7,76	7,55	7,62	7,96	8,27	8,66	9,05	9,35	9,59
130- <=140	7,72	7,51	7,57	7,91	8,22	8,60	9,00	9,30	9,53
> 140*	7,63	7,42	7,48	7,82	8,12	8,50	8,89	9,19	9,42

* nicht qualifiziert

10 Literaturverzeichnis

Aigner, Konrad; Walter Oberhofer; Bernhard Schmidt (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WM* (1/2/93), S. 16–21.

Anaconda Software Distribution (2020): Anaconda Inc. In: *Anaconda Documentation*. Online verfügbar unter https://docs.anaconda.com/.

Bundesregierung (2021a): Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV. In: *Bundesgesetzblatt*.

Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert; Friedman, Jerome H. (2017): The elements of statistical learning. Data mining, inference, and prediction. Second edition, corrected at 12th printing 2017. New York, NY: Springer (Springer series in statistics).

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2017): An introduction to statistical learning. With applications in R. Corrected at 8th printing. New York, Heidelberg, Dordrecht, London: Springer (Springer texts in statistics).

Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020): Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. In: *Wirtschafts- und sozialstatistisches Archiv* 14 (2), S. 145–162. DOI: 10.1007/s11943-020-00272-x.

Pedregosa, Fabian; Varoquaux, Gaël; Gramfort, Alexandre; Michel, Vincent; Thirion, Bertrand; Grisel, Olivier et al. (2011): Scikit-learn: Machine learning in Python. In: *Journal of machine learning research* 12 (Oct), S. 2825–2830.

Raybaut, Pierre (2009): Spyder-documentation. In: *Available online at: pythonhosted. org*.

Seabold, Skipper; Perktold, Josef (2010): statsmodels: Econometric and statistical modeling with python. In: 9th Python in Science Conference.

Trinkaus, Oliver; Schmidt, Bernhard (2023): Qualifizierter Mietspiegel 2023 für den Landkreis Roth (Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein). Dokumentation der Mietspiegelerstellung. Hg. v. Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein. Landkreis Roth.

11 Anhang - Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 für
Roth, Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Schwanstetten, Rednitzhembach, Röttenbach, Thalmässing und Wendelstein

Id:
(bitte stets angeben)

Zugangsschlüssel:
(für Onlinebefragung)

!!! ACHTUNG WICHTIG !!!

Gemäß § 2 Abs. 1 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind Sie seit dem 01.07.2022 **verpflichtet**, den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen auszufüllen und mit beigefügtem **Freiumschlag** zurückzuschicken. **Das Porto übernimmt die Stadtverwaltung.** Bitte nutzen Sie alternativ auch die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen unter dem Link:

https://survey.ema-institut.de/index.php/964847

Falls Sie den nachfolgenden Bogen schriftlich beantworten, senden Sie bitte nur diesen Fragebogen im beigefügten Freiumschlag zurück. Bitte nur entweder schriftlich **oder** online im Internet antworten!

Bitte:
- geben Sie den Fragebogen an den **Hauptmieter**[1] der Wohnung weiter,
- streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER,
- vergleichen Sie Ihre Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung) **oder**
- fragen Sie den Vermieter.

Rücksendung bitte bis: 20. Januar 2025

Bei Fragen: Telefonhotline 0941 38 07 10 oder **E-Mail** an support@ema-institut.de

A	**FILTERFRAGEBOGEN**	
→ **Hinweis**: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „**ja**“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung dann umgehend zu **beenden**. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		
A1	Handelt es sich bei der angeschriebenen Wohnung um Ihr selbstgenutztes Eigentum?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A2	Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen, ohne dass die Vergünstigung der Miete bekannt ist (z.B. Dienst-/Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten oder LebenspartnerIn, Mietminderung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A3	Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A4	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A5	Wird die Wohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen **nicht** als Möblierung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A6	Ist die Wohnung gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet? (max. drei Monate, Ferienwohnungen)	☐ ja (Ende) ☐ nein
A7	Ist dieser Wohnraum Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung?	☐ ja (Ende) ☐ nein
→ **Hinweis**: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit “**nein**” beantwortet wurden. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

B HAUPTFRAGEBOGEN

B1 Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis

B1a Bitte nennen Sie die monatliche **Bruttogesamtmiete**, die **Nettokaltmiete** und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, soweit vorhanden und bekannt, welche an den Vermieter im **Dezember 2024** gezahlt wurden.

1		€ mtl. **Nettokaltmiete** (ohne Betriebskosten, ohne Zuschläge oder Parkplatzkosten)
2	+	mtl. Heizkosten/Betriebskosten(-vorauszahlung)
3	+	mtl. Mietanteil für (Tief-)Garage(n), falls vorhanden
4	+	mtl. Mietanteil für Pkw-Abstellplatz, falls vorhanden
5	+	mtl. Mietanteil für Einbauküche, falls vorhanden
6	+	sonstige mtl. Zuschläge
7	=	€ mtl. **Bruttowarm**miete (gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter)

B1b Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?

1 Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐ 2

B1c Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?

1 Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐ 2

B2 Größe, Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung

B2a Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet?
(Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteils, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierung/Sanierung beeinflussen nicht das Baujahr)

1 ☐☐☐☐ Baujahr

2 ☐ unbekannt

B2b Falls Ihnen das exakte Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein! (nur eine Antwort möglich!)

1 ☐	bis 1918	4 ☐	1966 - 1982	7 ☐	2006 - 2013
2 ☐	1919 - 1948	5 ☐	1983 - 1996	8 ☐	2014 - 2017
3 ☐	1949 - 1965	6 ☐	1997 - 2005	9 ☐	2018 - 2024

B2c Wie groß ist die **Wohnfläche** der Wohnung **gemäß Mietvertrag bzw. Betriebskostenabrechnung?**

→ **HINWEIS:** Zur Wohnfläche zählen, wie im Mietvertrag angegeben, alle Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Grundfläche.

1 ☐☐☐,☐☐ m²

2 ☐ gemäß schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung)

3 ☐ Angabe selbst ermittelt oder geschätzt