

Qualifizierter Mietspiegel 2025 für Fulda

Dokumentation der Fortschreibung per **Stichprobenindex**

Herausgeber: Magistrat der Stadt Fulda
Bürgerbüro
15.31 zentrale Dienste
Statistikstelle
Schlossstr. 1
36037 Fulda



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



Datum: 23. Dezember 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 Stadt Fulda. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Stadt 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 Mietspiegelneuerstellung 2023	5
3	Die Fortschreibung 2025 per Stichprobenindex	6
4	Gesetzliche Grundlagen	7
4.1	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	8
4.2	Datenschutz	10
5	Grundgesamtheit	12
6	Stichprobenziehung	14
7	Datenerhebung	16
7.1	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	18
7.2	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	19
7.3	Datenselektion	20
8	Deskriptive Statistik	21
8.1	Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche	21
9	Regression	23
9.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	23
9.2	Die methodische Vorgehensweise bei der Fortschreibung per Stichprobe	24
9.3	Das Regressionsmodell der Mietspiegelneuerstellung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr	26
9.4	Vergleich der Residuen und Stichprobenindex	27
9.4.1	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	29
9.5	Behandlung von Ausreißern	30
10	Literaturverzeichnis	31
11	Anhang: Fragebogen	33

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelfortschreibung per Stichprobe (Stichprobenindex) für die Stadt Fulda (Trinkaus et al. 2026). 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 dem hier vorliegenden Mietspiegel 2025 für die Stadt Fulda, handelt es sich um eine **Fortschreibung per Stichprobenindex**. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf dem Mietspiegel 2023, dessen Erstellung in der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2023 detailliert beschrieben ist (Trinkaus, Oliver und EMA-Institut für empirische Marktanalysen 2023).

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung: Am 1. Juni 2022 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fulda zu erstellen.

Am 23. Februar 2023 fand ein erster vorbereitender interner Austausch zwischen Vertretern der Stadt Fulda sowie Vertretern des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Am 2. Mai 2023 trat der Arbeitskreis Mietspiegel mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Mieter- und Vermieterseite sowie des EMA-Instituts zusammen. In der ersten Sitzung wurden die Konzeption und Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung festgelegt, insbesondere die schriftliche Befragung per Brief mit zusätzlicher Online-Antwortoption sowie ein gemeinsam abgestimmter Fragebogenentwurf.

Die Datenerhebung erfolgte von Juni bis Juli 2023. Die Fragebögen wurden am 12. Juni 2023 versandt, Stichtag der Mietererhebung war der 1. Juni 2023. Am 12. Juli 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben verschickt. Parallel zur Erhebung erfolgten die Digitalisierung, Plausibilitätsprüfung und Zusammenführung der Daten bis Anfang August 2023, anschließend die Auswertung.

Erste Ergebnisse wurden der Stadtverwaltung am 21. September 2023 übermittelt, ein modifiziertes Ergebnis dem Arbeitskreis am 5. Oktober 2023 vorgestellt. Nach kleineren inhaltlichen Anpassungen wurden die finalen Ergebnisse und das Mietspiegeldokument am 5. Oktober 2023 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde von dem Verband Haus & Grund Fulda & Osthessen e.V. und dem DMB Mieterbund in der Sitzung vom 5. Oktober 2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel der Stadt Fulda besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. Januar 2024 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2025.

3 Die Fortschreibung 2025 per Stichprobenindex

Die Stadt Fulda hat beschlossen, ihren 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 April 2025 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Fortschreibung per Stichprobenindex des Mietspiegel 2023 für die Stadt Fulda durchzuführen.

Die Befragungsaktion fand im Zeitraum von Juni bis Juli 2025 bei Mietern und Vermietern 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 Ergebnisse wurden der Stadtverwaltung am 27. Oktober 2025 vorgestellt. Nach kleineren inhaltlichen Anpassungen wurden die finalen Ergebnisse und das Mietspiegeldokument am 13. November 2025 im Arbeitskreis präsentiert.

Der fortgeschriebene Mietspiegel wurde in der vorliegenden Form von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am 13. November 2025 anerkannt. Er tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt für zwei Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 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“). 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 des neuen Mietspiegels der Stadt Fulda wurden 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 Fuldaer Mietwohnungsmarkt 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 ist². 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 müssen 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. Nach vier Jahren muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden.

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 Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 422)

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

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
→	Teilinklusivmiete			
	→	Bruttokaltmiete		
		→	Bruttomiete	
			→	Bruttomiete inkl. Zuschläge

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)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge

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, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, 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 7.3).

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 der Stadt das benötigte Adressdatenmaterial. Die Übertragung der Meldedaten erfolgte verschlüsselt. Nach der in Abschnitt 6 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 schier unerschöpflichen 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;
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung);
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“ oder soziale Wohngruppe).

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 vergünstigt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend möbliert vermietet ist (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnraum, bei dem es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.

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 als zentrale Untersuchungsvariable 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 Stadtverwaltung übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) (Bundesregierung 2021a). Die Übermittlung der Daten erfolgte gesichert im Sinne der DSGVO.

Die 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 wiederum, 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 Haushaltgenerierung 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 Stadt.

Kommune	Dafür notwendiger Bruttostichprobenumfang
Fulda Mieter	3.000
Fulda Vermieter	1.000
Gesamt	4.000

7 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß dem zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer unterzeichneten Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 DSGVO), nach Art. 238 §1 EGBGB zugelassenen personenbezogenen Daten seitens der **Mieter** und **Wohnungsgeber/Eigentümer** 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 sowie private und institutionelle Vermieter. 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 Stadt angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Bürger 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 angeschriebenen Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?

- Ist die 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)?
- Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?
- Handelt es sich bei der Wohnung um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein)?
- Wird die Wohnung ganz oder überwiegend möbliert vermietet (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?
- Ist die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung)?
- Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?

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:

- Mietverhältnis, Mietpreis, Betriebskosten
- Alter des Gebäudes und der Wohnung, Größe

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltung 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	Befragungen
Fulda	65.434	34.749	11.036	22.116	64%	4.000

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Kommune	Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichprobenausschöpfung gesamt	Rücklauf gesamt Papier	Rücklauf gesamt Online
Fulda Mieter	3.000	2.517	84%	1.232	1.285
Fulda Vermieter	1.000	925	93%	384	541
Gesamt	4.000	3.442	86%	1.616	1.826

Tabelle 4: Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Kommune	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"
Fulda Mieter	1.377	46%	1.080	36%
Fulda Vermieter	616	62%	534	53%
Gesamt	1.993	50%	1.614	40%

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 3.442 Datensätze, welche sowohl per Post (Antworten 1.616) als auch über das Onlineportal (Antworten 1.826) gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die in Tabelle 4 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 1.614 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte.

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 Hochleistungs-scanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung darstellt. Daraufhin lief innerhalb der Software eine für den Fuldaer Mietspiegel 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.

Die statistische Analyse beinhaltete weitere Kontrollschritte hinsichtlich der thematischen Logik und Plausibilität. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solch logischer Widersprüche wurden Korrekturen vorgenommen, wenn diese aus anderen Angaben des Fragebogens abgeleitet werden konnten. Wenn die logischen Widersprüche nicht mit weiteren Angaben aus dem Fragebogen aufgelöst werden konnten, wurde der Fragebogen aufgrund fehlender Plausibilisierungsmöglichkeiten nicht weiterverwendet.

Für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Erstellung des zugehörigen Regressionsmodells wurde die aktuellste Version der Python-Module „statsmodels“ (Seabold und Perktold 2010) und „sklearn“ (Pedregosa et al. 2011) in Verbindung mit der aktuellsten 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

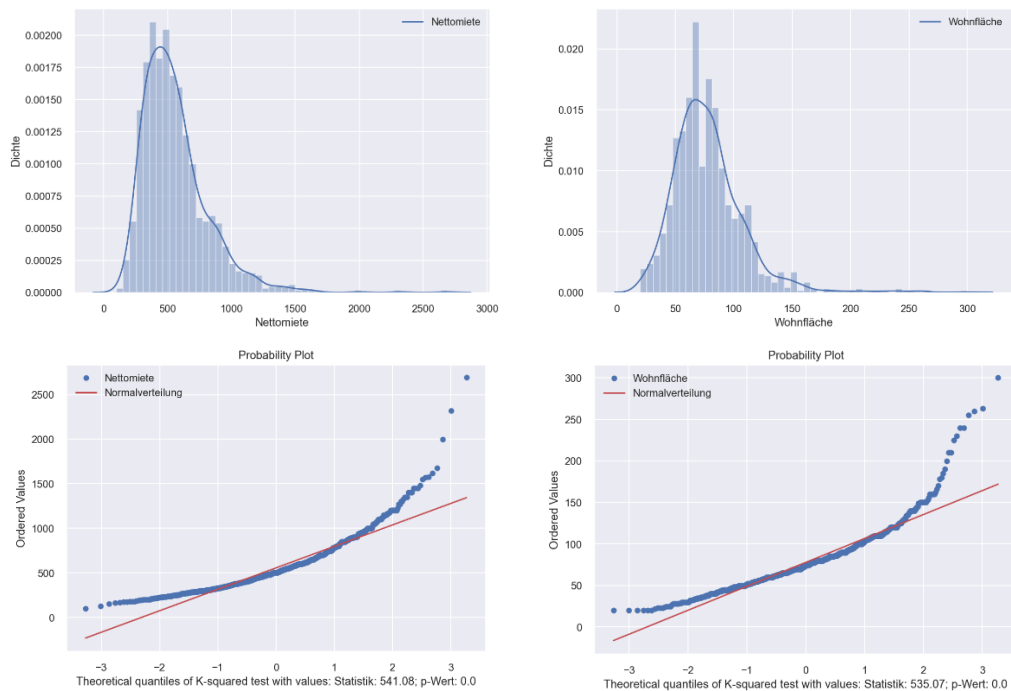
Bei einigen mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten teilweise Angaben zu Wohnwertmerkmalen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, sodass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Für die 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), (Little 2012), (Allison 2007). 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. D. h. man schätzt das Baujahr einer Wohnung mit Hilfe der Regressionsanalyse anhand weiterer im Fragebogen angegebener Ausstattungsmerkmale und vergleicht das Ergebnis mit der zuvor beobachteten Klassenmitte. 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

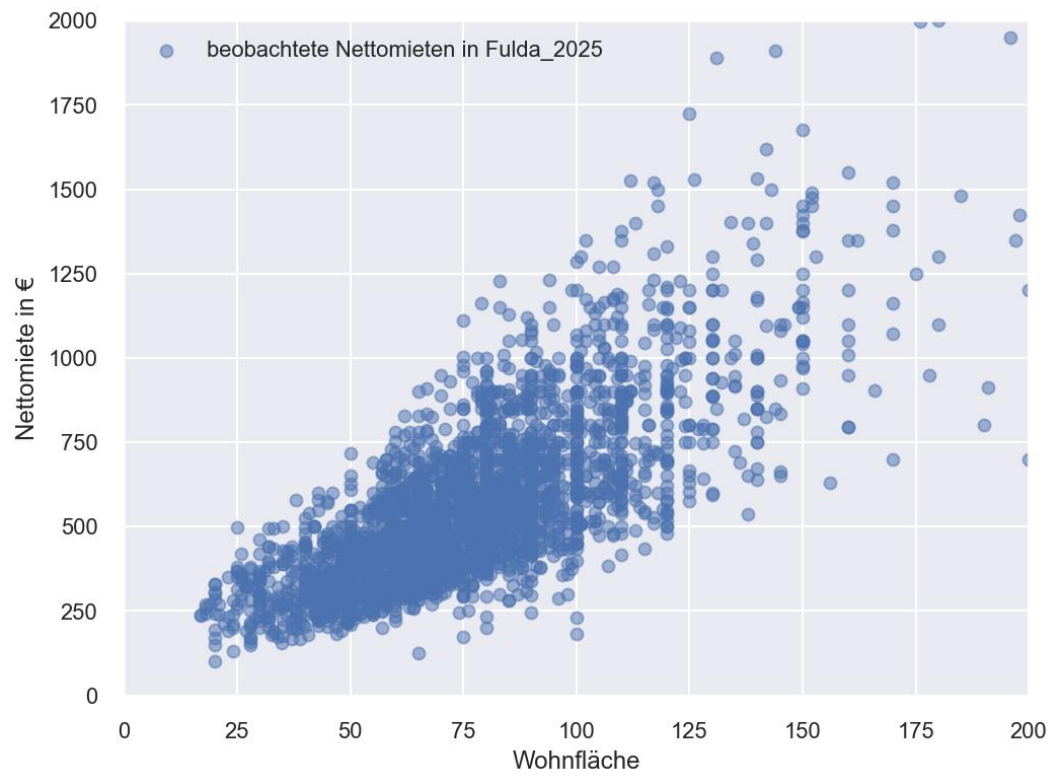
Nach der Datenaufbereitung ist zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet und dessen zugehörigen statistischen Annahmen der Normalverteilung vorhanden sind. Die Variablen Nettomiete pro Monat sowie Wohnfläche werden hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht.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

Tabelle 5: Verteilung von Nettomiete und Wohnfläche.



Ein Scatterplot der Nettomiete gegen die Wohnfläche und eine einfache Anpassung 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, geändert 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 des Mietspiegels 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.

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt, die Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend im Arbeitsbericht dargestellt.

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.

Wenn man Daten mittels Regressionsanalyse auswertet, ist es üblich, die Daten in Trainings- und Testdaten aufzuteilen, um die Leistung des Modells zu bewerten.

Dieser Prozess wird oft als "Training-Test-Split" (Hastie et al. 2017) bezeichnet und ermöglicht es, die Fähigkeit des Modells zur Vorhersage von Werten auf neuen Daten zu testen.

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 ist bei der Fortschreibung per Stichprobe von Vorteil.

Bei der Fortschreibung von Mietspiegeln übernimmt das ursprüngliche Modell der Mietspiegelneuerstellung die Rolle der Trainingsdaten, welches später auf den Daten aus der neuen Stichprobenerhebung für die Fortschreibung angewandt wird. Aus den Residuen der beiden Schätzungen resultierend aus den Daten der Mietspiegelneuerstellung und den Daten aus der Stichprobenerhebung der Fortschreibung wird eine mittlere prozentuale Steigerungsrate errechnet. Diese Steigerungsrate lässt sich dann auf die Mieten aus der ursprünglichen Mietspiegelneuerstellung anwenden.

Im vorliegenden Fall wird nur die Basismiete des Mietspiegels fortgeschrieben. 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 Mietspiegelneuerstellung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Das multiplikative Regressionsmodell der Mietspiegelneuerstellung ist in (Trinkaus, Oliver und EMA-Institut für empirische Marktanalysen 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 und die restlichen Merkmale außen vorgelassen werden:

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

Für die Wohnfläche wird ein kubisches und für das Baujahr ein quadratisches Polynom herangezogen. Für die Funktion g wurde bei der Mietspiegelneuerstellung folgende Struktur verwendet:

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

Anhand der erhobenen Daten wurde der Effekt von Wohnfläche und Baujahr wie folgt geschätzt.

Fulda	$g(Fläche, Baujahr)$ $= 143544,0143 + 5,649676066 \cdot Fläche$ $+ 0,006093681 \cdot Fläche^2$ $- 0,0000194594 \cdot Fläche^3$ $- 146,9686073 \cdot Baujahr$ $+ 0,037630931 \cdot Baujahr^2.$
-------	---

Die Schätzung hat ein korrigiertes Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,61$ (vor Varianzanzpassung).

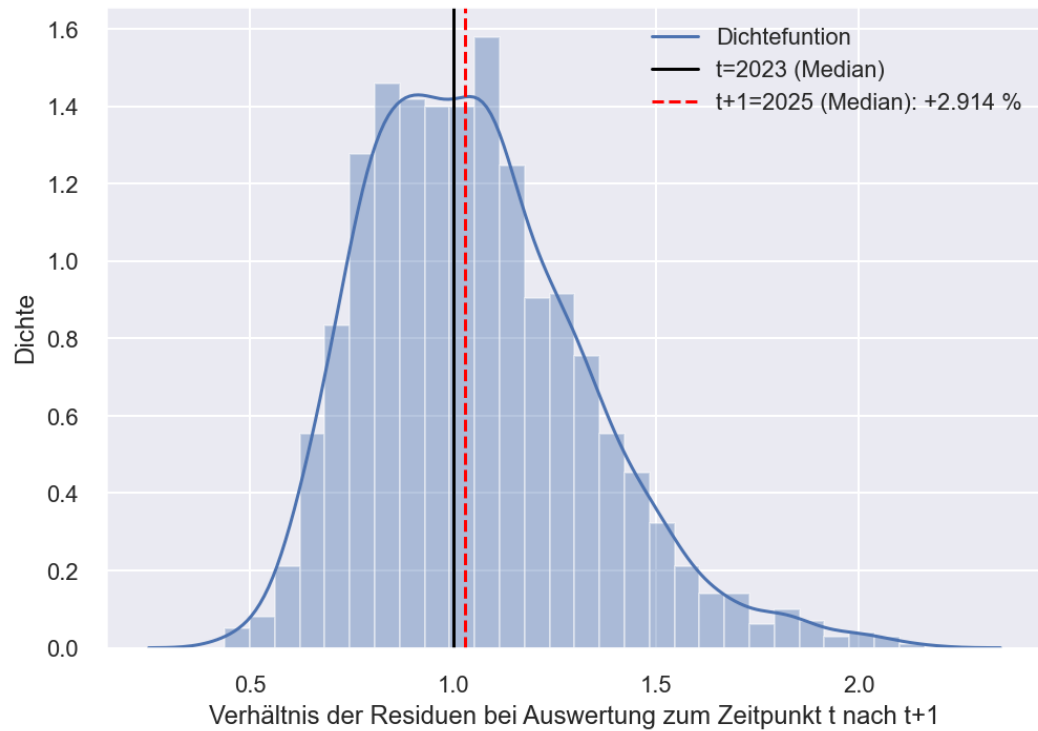
9.4 Vergleich der Residuen und Stichprobenindex

Die in Abschnitt 9.3 erstellten und auf den Daten zum Zeitpunkt $t = 2023$ ausgewerteten Modelle werden nun auf die zum Zeitpunkt $t + 1 = 2025$ erhobenen Daten geschätzt (Stichtag 1. Juni). Aus dem Mittelwert des Verhältnisses aller in Relation gesetzter Werte lässt sich nun ein Stichprobenindex berechnen.

Der hierdurch entstehende Wert beschreibt die Steigerungsrate, welche stets von dem Wert 1 (positiv) abweicht, und somit eine Mietspreiserhöhung beschreibt. Für Fulda ergab sich eine Steigerung von 2,914 Prozent. Der entsprechende Kerndichteschätzer inklusive der resultierenden Steigerungsrate kann nachfolgender Abbildung 3 entnommen werden. Jeder Wert in der Basistabelle (Tabelle 6) wird mit dieser prozentualen Steigerungsrate multipliziert. Die durchschnittliche³ Nettomiete pro m^2 über alle in Fulda gesammelten Nettomieten pro m^2 , unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, zum Zeitpunkt der Datenerhebung der Mietspiegelneuerstellung 2023 wird von 7,29 Euro/ m^2 um 2,914 Prozent angehoben und steigt demnach auf 7,50 Euro/ m^2 .

³ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Abbildung 3: Kerndichte der Steigerungsrate für Fulda



Als Mittelwert wurde der **Median** 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 Stadt am besten beschreibt.

9.4.1 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man die Basisnettomiettable in der üblichen Dimension Euro/m². In der nachfolgenden Tabelle sind die Basisnettomieten dargestellt.

Tabelle 6: monatliche Basis-Nettomiete für Fulda nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr⁴.

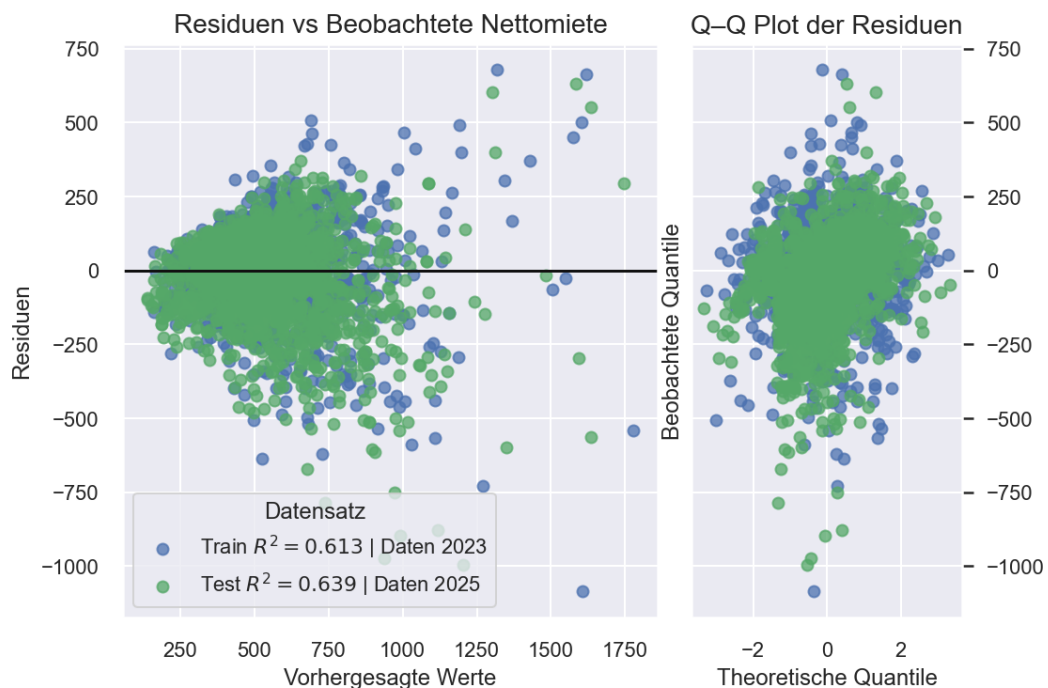
Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946- 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
25 - < 30	10,54	10,19	9,97	10,29	10,47	10,90	11,28	11,64	11,95
30 - < 40	9,19	8,88	8,70	8,98	9,13	9,51	9,84	10,15	10,42
40 - < 45	8,44	8,16	7,99	8,24	8,38	8,73	9,03	9,32	9,56
45 - < 50	8,12	7,85	7,69	7,93	8,07	8,40	8,69	8,97	9,21
50 - < 55	7,90	7,63	7,48	7,72	7,85	8,17	8,45	8,72	8,95
55 - < 60	7,75	7,49	7,33	7,57	7,69	8,01	8,29	8,55	8,78
60 - < 70	7,61	7,35	7,20	7,43	7,55	7,87	8,14	8,39	8,62
70 - < 80	7,52	7,27	7,12	7,34	7,47	7,78	8,05	8,30	8,52
80 - < 90	7,51	7,25	7,10	7,33	7,45	7,76	8,03	8,28	8,51
90 - < 115	7,55	7,30	7,15	7,38	7,50	7,81	8,08	8,34	8,56
115 - < 130	7,63	7,37	7,22	7,45	7,58	7,89	8,17	8,42	8,65
130 - 150	7,66	7,40	7,25	7,48	7,61	7,92	8,20	8,46	8,68

⁴Die Merkmalsstruktur (insbesondere Baualtersklassen) entspricht unverändert der Neuaufstellung des Mietspiegels aus dem Jahr 2023. Die Mietwerte wurden gemäß § 22 MsV fortgeschrieben; strukturelle Änderungen des Rasters erfolgten nicht.

9.5 Behandlung von Ausreißern

Aus dem Residuen-gegen-Vorhersage-Plot ist ersichtlich, dass die Streuung der Residuen über den gesamten Bereich der vorhergesagten Werte hinweg annähernd konstant ist. Eine systematische Zunahme oder Abnahme der Varianz ist nicht zu beobachten, sodass keine Hinweise auf Heteroskedastizität vorliegen. Zudem treten keine einzelnen Beobachtungen mit auffallend großen Abweichungen vom Nulllinienniveau auf. Dies spricht dafür, dass keine ausgeprägten Ausreißer im Datensatz vorhanden sind, die das Modell überproportional beeinflussen würden (James et al. 2017).

Abbildung 4: Residuen-Diagnostik eines linearen Regressionsmodells. Links ist der Residuen-gegen-Vorhersage-Plot für Trainings- (Daten 2023) und Testdaten (Daten 2025) dargestellt; die angegebenen R^2 -Werte quantifizieren die Modellgüte auf beiden Datensätzen. Rechts zeigt der Q-Q-Plot die Verteilung der standardisierten Residuen im Vergleich zu einer Normalverteilung.



Die ähnliche Streuung der Residuen für Trainings- und Testdaten deutet darüber hinaus auf ein stabiles Modellverhalten hin. Insbesondere lassen sich keine Anzeichen dafür erkennen, dass das Modell einzelne Datenpunkte schlecht approximiert oder ungewöhnliche Werte außerhalb der allgemeinen Residuenverteilung auftreten. Insgesamt unterstützen diese Beobachtungen die Annahme, dass die Fehlerstruktur des Modells angemessen ist und keine auffälligen Ausreißer vorliegen.

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.

Allison, Paul D. (2007): Missing data. [Nachdr.]. Thousand Oaks, Calif: Sage Publ (Sage university papers 07, Quantitative applications in the social sciences, 136).

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

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

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*.

Cischinsky, Holger; Malottki, Christian von; Rodenfels, Markus (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel 67.

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.

Little, Roderick J. A. (2012): Statistical analysis with missing data. 3. rev. ed. Chichester, West Sussex: Wiley Blackwell.

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; Kauermann, Göran; Michael Windmann (2026): Zur Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel per Stichprobe. In: *Angenommen in AStA Wirtsch Sozialstat*.

Trinkaus, Oliver und EMA-Institut für empirische Marktanalysen (2023): qualifizierter Mietspiegel für Fulda 2023. Dokumentation der Mietspiegelerstellung. Hg. v. Stadt Fulda. Amt für Statistik. Fulda.

van Buuren, Stef (2019): Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition. 2nd ed. Milton: CRC Press LLC (Chapman and Hall/CRC Interdisciplinary Statistics Ser). Online verfügbar unter <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=5455460>.

11 Anhang: Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025
für die Stadt **Fulda**

Id: _____

Fragebogen für Mieter¹

Zugangsschlüssel: _____

Bitte beachten Sie:

- Gemäß § 2 Abs. 1 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind Sie zur Ausfüllung verpflichtet.
- Der Fragebogen richtet sich an den Hauptmieter der angeschriebenen Wohnung
- Vergleichen Sie die Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung).
- Streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER.
- Senden Sie den Fragebogen mit beigefügtem **Freiumschlag kostenlos** zurück oder nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:

<https://survey.ema-institut.de/index.php/291973>



Bitte den Fragebogen entweder auf Papier **oder** über das Internet beantworten.

Rücksendung / Beantwortung bitte bis: 15. Juli 2025

Bei Fragen wenden Sie sich an die Telefonhotline 0941 / 4636-252

oder per E-Mail an: support@ema-institut.de

A	FILTERFRAGEBOGEN	
→ Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest.		
A1	Handelt es sich bei der angeschriebenen Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A2	Ist die 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
A3	Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A4	Handelt es sich bei der Wohnung um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A5	Wird die Wohnung ganz oder überwiegend möbliert vermietet (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A6	Ist die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A7	Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?	☐ ja (Ende) ☐ nein
→ Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn <u>alle</u> Fragen (A1 bis A7) mit „nein“ beantwortet wurden. Falls Sie <u>eine</u> der Filterfragen mit „ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten, voradressierten Freiumschlag kostenlos zurück.		

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		Mietverhältnis, Mietpreis, Betriebskosten, Alter des Gebäudes und der Wohnung, Größe	
B1a	Ist die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung zum 01. Juni.2025 bekannt?	1 ☐ Ja (bitte nachfolgend entsprechend aufteilen)	
B1b		1 , € monatliche Bruttogesamtmiete (gesamte Mietzahlung inkl. Betriebskosten und Zuschläge, Pauschalbetrag)	
		2 , € monatliche Nettokaltemiete (ohne Nebenkosten und ohne Zuschläge)	
		3 , € monatliche Nebenkosten/Betriebskosten (-vorauszahlung)	
		4 , € monatlicher Zuschlag (z. B. Einbauküche, Untervermietung usw.)	
		5 , € monatlicher Mietanteil für (Tief-)Garage	
B1c		separater Mietvertrag? 1 ☐ ja 2 ☐ nein	
B1d		6 , € monatlicher Mietanteil für Pkw-Abstellplatz	
		separater Mietvertrag? 1 ☐ ja 2 ☐ nein	
		2 ☐ Nein (bitte die Bruttogesamtmiete nachfolgend angeben)	
		7 , € monatliche Bruttogesamtmiete (gesamte Mietzahlung inkl. Betriebskosten und Zuschläge, Pauschalbetrag)	
B1e	Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?	1 Monat Jahr 2	
B1f	Wann ist die Nettokaltemiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	1 Monat Jahr 2	
B1g	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? → HINWEIS: 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 Gebäudeteil, 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	
B1h	EINE ANTWORT: Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein:	1 ☐ bis 1918 4 ☐ 1978 - 1984 7 ☐ 2005 - 2012 2 ☐ 1919 - 1945 5 ☐ 1985 - 1995 8 ☐ 2013 - 2018 3 ☐ 1946 - 1977 6 ☐ 1996 - 2004 9 ☐ 2019 - 2025	
B1i	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? → HINWEIS: Zur Wohnfläche zählen wie im Mietvertrag angegeben alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Grundfläche, unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder zur Hälfte.	1 , m ² , gemäß 2 ☐ schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) 3 ☐ Angabe ohne schriftlichen Beleg	

Fragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025
für die Stadt **Fulda**

Id: _____

Fragebogen für Vermieter¹

Zugangsschlüssel: _____

Betrifft Mieter: **<lastname, Strasse, Hausnummer, Zusatz>**

Bitte beachten Sie:

- Gemäß § 2 Abs. 1 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind Sie zur Ausfüllung verpflichtet.
- Geben Sie den Fragebogen an den Eigentümer/**Vermieter** der betreffenden Wohnung weiter.
- Vergleichen Sie die Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung).
- Streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER.
- Senden Sie den Fragebogen mit beigefügtem **Freiumschlag kostenlos** zurück oder nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:

<https://survey.ema-institut.de/index.php/291973>



Bitte den Fragebogen entweder auf Papier oder über das Internet beantworten.

Rücksendung / Beantwortung bitte bis: 15. Juli 2025

Bei Fragen wenden Sie sich an die Telefonhotline 0941 / 4636-252

oder per E-Mail an: support@ema-institut.de

A	FILTERFRAGEBOGEN	
→ Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest.		
A1	Handelt es sich bei der angeschriebenen Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A2	Ist die 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
A3	Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A4	Handelt es sich bei der Wohnung um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A5	Wird die Wohnung ganz oder überwiegend möbliert vermietet (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A6	Ist die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A7	Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?	☐ ja (Ende) ☐ nein
→ Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn <u>alle Fragen</u> (A1 bis A7) mit „<u>nein</u>“ beantwortet wurden. Falls Sie <u>eine</u> der Filterfragen mit „ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten, voradressierten Freiumschlag kostenlos zurück.		

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		Mietverhältnis, Mietpreis, Betriebskosten, Alter des Gebäudes und der Wohnung, Größe	
B1a	Ist die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung zum 01. Juni.2025 bekannt?	1 ☐ Ja (bitte nachfolgend entsprechend aufteilen)	
B1b		1 , € monatliche Bruttogesamtmiete (gesamte Mietzahlung inkl. Betriebskosten und Zuschläge, Pauschalbetrag)	
		2 , € monatliche Nettokaltemiete (ohne Nebenkosten und ohne Zuschläge)	
		3 , € monatliche Nebenkosten/Betriebskosten (-vorauszahlung)	
		4 , € monatlicher Zuschlag (z. B. Einbauküche, Untervermietung usw.)	
		5 , € monatlicher Mietanteil für (Tief-)Garage	
B1c		separater Mietvertrag? 1 ☐ ja 2 ☐ nein	
B1d		6 , € monatlicher Mietanteil für Pkw-Abstellplatz	
		separater Mietvertrag? 1 ☐ ja 2 ☐ nein	
		2 ☐ Nein (bitte die Bruttogesamtmiete nachfolgend angeben)	
		7 , € monatliche Bruttogesamtmiete (gesamte Mietzahlung inkl. Betriebskosten und Zuschläge, Pauschalbetrag)	
B1e	Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?	1 Monat Jahr 2	
B1f	Wann ist die Nettokaltemiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	1 Monat Jahr 2	
B1g	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? → HINWEIS: 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 Gebäudeteil, 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	
B1h	EINE ANTWORT: Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein:	1 ☐ bis 1918 4 ☐ 1978 - 1984 7 ☐ 2005 - 2012 2 ☐ 1919 - 1945 5 ☐ 1985 - 1995 8 ☐ 2013 - 2018 3 ☐ 1946 - 1977 6 ☐ 1996 - 2004 9 ☐ 2019 - 2025	
B1i	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? → HINWEIS: Zur Wohnfläche zählen wie im Mietvertrag angegeben alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Grundfläche, unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder zur Hälfte.	1 , m ² , gemäß 2 ☐ schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) 3 ☐ Angabe ohne schriftlichen Beleg	