Stadt Schwabach

Mietspiegel 2024 – Methodenbericht

02.06.2025

Auftraggeber Stadt Schwabach

Berater DOMUS Consult Wirtschaftsberatungs-gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis **1**
Tabellenverzeichnis **1**
1 Einleitung **2**
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung **4**
2.1 Vorgaben 4
2.2 Ablauf 4
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts **5**
3.1 Art des Mietobjekts 5
3.2 Größe 6
3.3 Ausstattung 7
3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen) 7
3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit 7
3.6 Lage 7
4 Methodische Vorgehensweise **9**
4.1 Datenerhebung 9
4.2 Datenschutz 10
4.3 Grundgesamtheit 10
4.4 Stichprobe 11
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen 11
4.6 Datenauswertung 13
4.6.1 Regression der 1. Stufe 14
4.6.2 Regression der 2. Stufe 16
4.6.3 Finalisierung des Modells 21
5 Ortsübliche Vergleichsmiete **24**
5.1 Mietspiegeltabelle 24
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale 25
5.3 Mietpreisspanne 27
6 Mietspiegelbroschüre **28**
Anlage A Fragebogen **29**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe 13

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete 15

Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe 15

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren 18

Abb. 5 Nettomietfaktoren der Baualtersklassen 19

Abb. 6 Mietbegriff 24

Abb. 7 Fragebogen – Seite 1 30

Abb. 8 Fragebogen – Seite 2 31

Abb. 9 Fragebogen – Seite 3 32

Abb. 10 Fragebogen – Seite 4 33

Abb. 11 Altstadtlage 35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Stichprobengröße 12

Tab. 2 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale 19

Tab. 3 Regression: Netto-Mietfaktor 21

Tab. 4 Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche 22

Tab. 5 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1] 25

Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) 26

1 Einleitung

Für die Stadt Schwabach wurde 2024 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Schwabach zum 01.06.2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß § 558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereitzustellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse als auch über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Schwabach erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung *„Mietspiegel Stadt Schwabach 2024“* verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Bauordnungsamt der Stadt Schwabach. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter der Mieter:

- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

Interessensvertreter der Vermieter:

- Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.

Sonstige Mitglieder:

- Amtsgericht Schwabach
- Abteilung für Statistik und Stadtforschung Stadt Erlangen
- GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH
- Stadt Schwabach – Sozialleistungen
- Stadt Schwabach – Bauordnungsamt
- Stadt Schwabach – Jobcenter
- Stadt Schwabach – Datenschutz
- Stadtbaurat Stadt Schwabach

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch

die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS Consult) wurde von der Stadt Schwabach beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts

2.2 Ablauf

Im Januar 2024 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Übereinkunft mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 15.02.2024. Im Rahmen dieser Arbeitskreissitzung wurde außerdem der Fragebogen erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Schwabach genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Mai 2024 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Juni 2024 bis August 2024.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch die DOMUS Consult zwischen Oktober 2024 und November 2024. Die ersten Ergebnisse der Berechnung wurden den Interessenvertretern und der Verwaltung der Stadt Schwabach am 21.11.2024 präsentiert. Der gemeinsame Austausch führte zu weiteren Berechnungen und einem finalen Modell, welches am 03.12.2024 dem Arbeitskreis vorgestellt wurde.

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.01.2025 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Eine Beschreibung dieser Wohnwertmerkmale findet sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (§§ 17,18,19 MsV).

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser) mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 160 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFlV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baujahr spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel werden die Baujahre der Wohnung über folgende Baujahresklassen abgebildet:

- vor 1948
- 1949 bis 1970
- 1971 bis 1990
- 1991 bis 2010
- 2011 bis 2015
- 2016 bis 2020
- 2021 bis 2024

3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch die Baujahresklasse (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die vollständige Außenwanddämmung, die Dachdämmung, den Austausch des Wärmeerzeugers, die Modernisierung der gesamten Fußbodenbeläge, den Sanitärbereich (mindestens Fliesen, Badewanne/ Duschtasse, Waschbecken und WC) und Elektroinstallationen durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tab. 2).

3.6 Lage

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt gemeint.

Für die Stadt Schwabach flossen als Lagemerkmale geodatenbasierte Daten als mögliche Merkmale in die Berechnung ein. Die Altstadtlage in der finalen Berechnung wurde gemeinsam mit dem

Arbeitskreis konkret definiert (siehe Anlage B). Die Grenzbereiche, in denen eine Altstadtlage auch anhand der grafischen Darstellung fraglich sein könnte, sind besonders zu würdigen.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.[1]

In der Stadt Schwabach erfolgte zum Stichtag 01.06.2024 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern im Zeitraum von Juni 2024 bis August 2024. Die Stichprobe wurde von der DOMUS Consult mithilfe der Grundsteuerveranlagung sowie den Meldedaten der Stadt Schwabach festgelegt. Eine genaue Beschreibung der Stichprobenziehung folgt in Abschnitt 4.4. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.06.2024 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Es wurden die Mietwerte von 4.500 Haushalten erfragt. In einem ersten Anschreiben wurden die Befragten um eine Teilnahme an der Befragung bis zum 26.07.2024 gebeten. Anfang August 2024 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 30.08.2024 gelegt.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von der DOMUS Consult erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Schwabach sowie ein DSGVO-Informationsblatt wurden zusammen mit einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Zudem wurde in dem Schreiben den Befragten die Möglichkeit geboten, die postalische Zusendung des Fragebogens in Papierform inkl. portofreiem Rückumschlag anzufordern.

[1] § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die DOMUS Consult verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurden die personenbezogenen Daten gelöscht.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Schwabach bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Schwabach über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 10.014 Wohneinheiten.

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2024 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 10.014 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 4.500 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Schwabach. Aus den Meldedaten wurden auf Grundlage der Nachnamen und der Anschriften Haushalte generiert. Dabei wurden Personen, welche an der gleichen Adresse gemeldet waren und den gleichen Nachnamen trugen, zu einem Haushalt zusammengefasst. Außerdem wurden die Meldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft, sodass überprüft werden konnte, ob ein Haushalt in Wohneigentum lebt. Diese sind aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen wurden weiterhin Heimunterkünfte, insbesondere Seniorenwohnanlagen.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Stichprobe gezogen zu werden. Von den 4.500 Haushalten der Stichprobe wurden die Mieter angeschrieben.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten 3.001 Rückläufer von 4.500 Haushalten verzeichnet werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 66,7 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von den 3.001 Datensätzen sind zunächst solche mit fehlenden gültigen Fallnummern, solche für deren Fallnummer bereits ein Datensatz vorlag sowie solche, deren Wohnung bereits unter einer anderen Fallnummer erfasst war ausgeschlossen worden, sodass 2.906 Datensätze verblieben. Anschließend wurden nicht mietspiegelrelevante und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete oder dem Mietbeginn bzw. der letzten Mieteänderung. Weiterhin von der Auswertung ausgeschlossen wurden Daten mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben sowie Wohnungen, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder eine sanitären Einrichtungen verfügen. Wohnungen, für die andere Adressen als die den Fallnummern zugeordneten angegeben wurden und somit nicht Teilmenge der Stichprobe waren, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls wurden Wohnungen ausgeschlossen, für die Inklusivmieten entrichtet wurden. Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 160 m² wurden entfernt, da für kleinere bzw. größere Wohnungen die Fallzahlen gering waren. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 1.380 Mietwohnungen. Von dieser Größe sind anschließend 357 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.[2] Die aus den im obigen Absatz beschriebenen Bereinigungsschritten resultierende Datengrundlage wies keine auffälligen Ausreißer hinsichtlich ihrer Netto-Kaltmiete auf.

Im Rahmen der ersten Regressionsstufe wurden die Mietwerte auf Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme auf Grundlage der Cook-Distanz D_i untersucht, um sie gegebenenfalls als Extremwerte einzustufen.

Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte betrachtet, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Bei $\alpha = 0{,}05$ zeigte sich, dass kein Mietwert die genannte Ungleichung erfüllt.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.053 Datensätze zur Verfügung (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Stichprobengröße

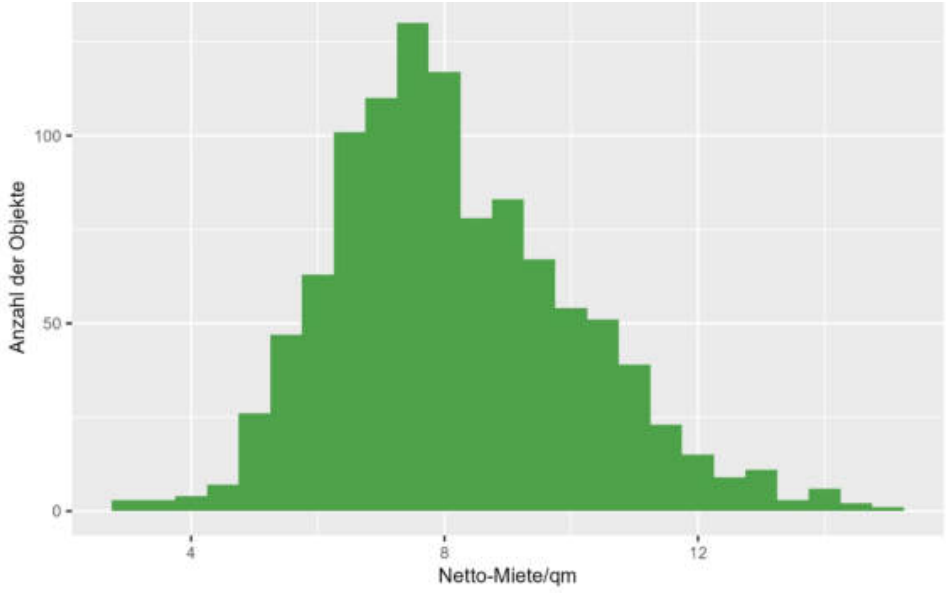
	Fallzahlen
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	**4.500**
Stichprobenausfälle	1.499
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	**3.001**
Ausschlussgrund laut Fragebogen angegeben, telefonisch mitgeteilt, Sonderfall	1.160
Unzustellbar oder nicht einer Fallnummer zuzuordnen	23
Duplikat	76
Inklusivmiete	35
unvollständig ausgefüllt	210
Substandard	72
unplausible Angaben	4
kleiner als 25 m² oder größer als 160 m²	11
nicht im 6-Jahres-Zeitraum	357
Extremwert	0
Ergebnisstichprobe relevant	**1.053**

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Die Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe ist in der folgenden Abb. 1 abgebildet.

[2] Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 46.

Abb. 1 Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Grundlage für die Modellbildung bildete das „Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, werden diese in der Regressionsrechnung der zweiten Stufe berücksichtigt, fließen aber schlussendlich in Form einer Konstanten in das Modell ein. Im Ergebnis wird das Modell mithilfe einer Tabelle der Basismieten in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie prozentualer Zu- und Abschläge für wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Merkmale wiedergegeben.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (NKM_i) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden. Der Übersicht geschuldet wird im Folgenden eine Schreibweise ohne die Indizes verwendet.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche WFL und der Netto-Kaltmiete NKM kann durch die kubische Gleichung[3]

$$NKM\,(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3 + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ die Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der Methode der kleinsten Quadrate durch die kubische Regressionsfunktion

$$\widehat{\mathrm{NKM}}\,(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3$$

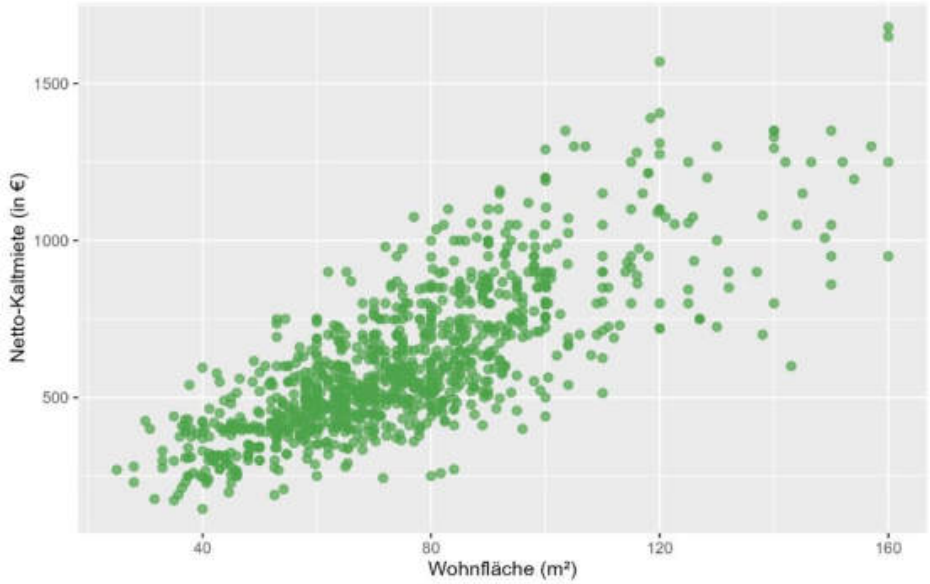
geschätzt werden. Für den Mietspiegel Schwabach 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}\,(WFL) = 233{,}1016 - 0{,}877 \cdot WFL + 0{,}1078 \cdot WFL^2 - 0{,}0004 \cdot WFL^3$$

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt $0{,}6051$. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits $60{,}51$ % der Varianz des Mietpreises erklären. In der nachfolgenden Abb. 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Abb. 3 zeigt die Verteilung der standardisierten Residuen.

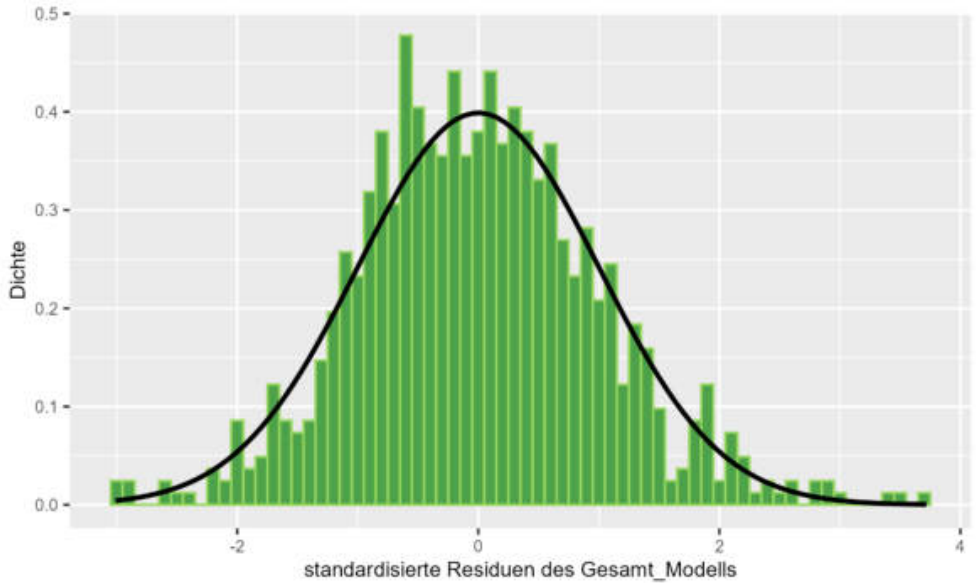
[3] Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzelfunktionen, lineare, quadratische sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft boten.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ($\widehat{\mathrm{NKM}}$) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

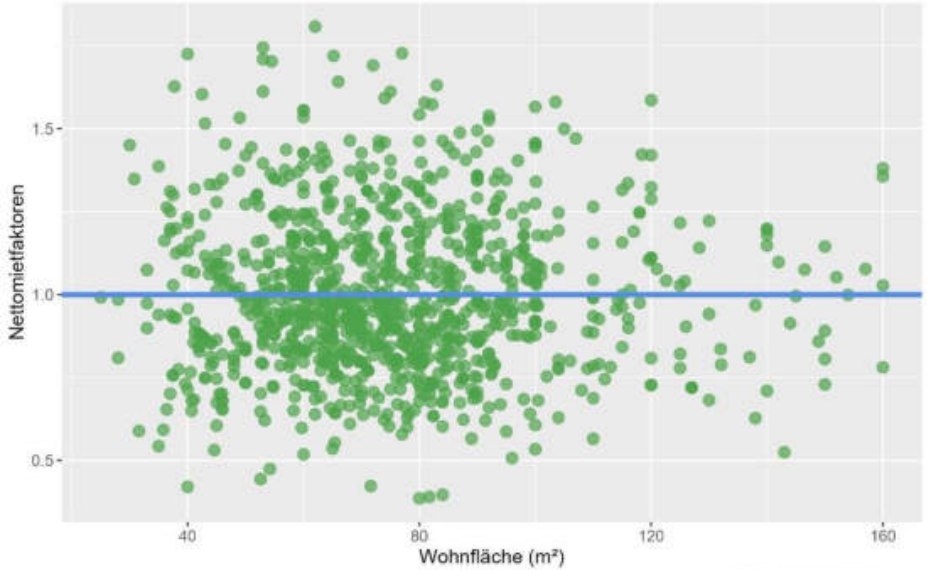
Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1 (siehe

Abb. 4). Die Regression der zweiten Stufe schätzt die Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von Wohnwertmerkmalen, welche im Zuge der Befragung erhoben wurden. Sie berücksichtigt neben den weiteren im Rahmen der Mietspiegelerstellung einzubeziehenden Faktoren auch die Wohnfläche, um deren Effekt von den Effekten der anderen Merkmale zu separieren:

- Art des Mietobjekts (Wohnungstyp),
- Beschaffenheit (Baualter, Modernisierungsstand),
- Lage (Makro- oder Mikrolage),
- Ausstattung (z.B. Badezimmerausstattung),
- Fläche

Diese Merkmale stellen gesetzliche Merkmalsausprägungen dar. Weiterhin werden die außergesetzlichen Merkmale geprüft, um wie bei der Wohnfläche die entsprechenden Effekte zu separieren. Als außergesetzliche Merkmale fließen die Mietvertragslänge sowie der Vermietertyp in das Modell ein. Diese außergesetzlichen Merkmale werden schlussendlich als Konstante in den Mietspiegel eingehen.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T \mathrm{g} + b^T z + h(WFL).$$

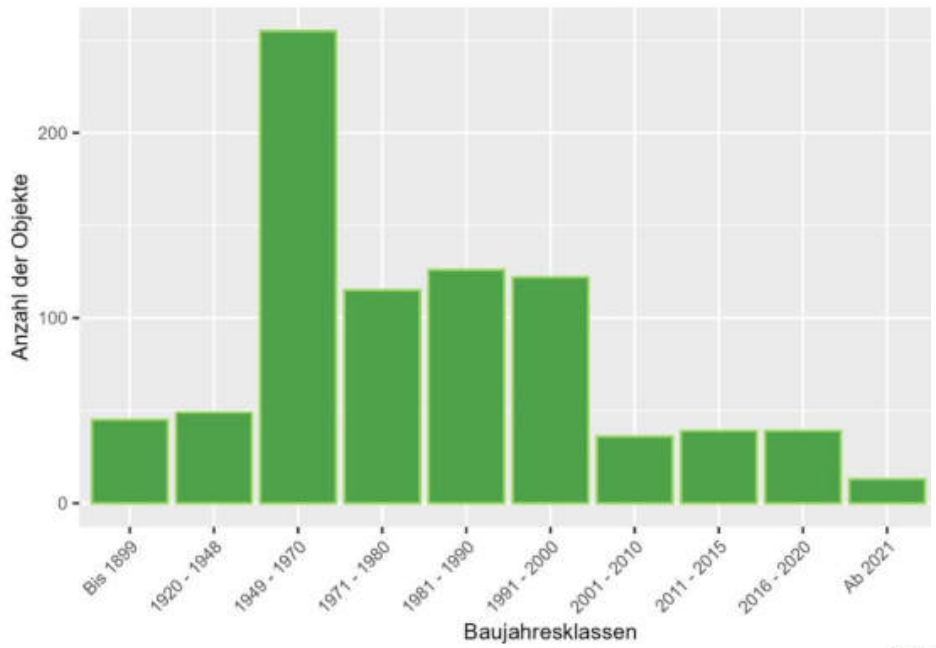
Dabei entspricht g dem Vektor der gesetzlichen Merkmalsausprägungen ohne die Wohnfläche, z dem Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen. Die Vektoren a und b sind die entsprechenden Koeffizienten, a_0 der Achsenabschnitt der Regression der zweiten Stufe. Die Funktion $h(WFL) = WFL^2$ beschreibt den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomietfaktoren.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen. (siehe Tab. 3)

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung, wie in Tab. 2 dargestellt, zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren, welche sich bei nicht zusammengefassten Baujahresklassen teilweise als nicht signifikant erwiesen. So konnte beispielsweise festgestellt werden, dass die Baualtersklassen vor 1949 im Rahmen der Regression der zweiten Stufe in einem ähnlichen Verhältnis zu den Nettomietfaktoren stehen bzw. der Unterschied nicht statistisch signifikant war. Die Zu- und Abschläge bei Einbeziehung der in das finale Modell eingeflossenen Merkmale wurden berücksichtigt, so dass eine Verzerrung dieser bei der Zusammenfassung vermieden wurde.

Die Abb. 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualterskassen.

Abb. 5 Nettomietfaktoren der Baualtersklassen



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Der Festlegung des Modells der 2. Regressionsstufe gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt. Diese Merkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Tab. 2 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale

Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Baujahresklasse9	▪ Vor 1949 ▪ 1949 – 1970 ▪ 1971 - 1990 ▪ 1991 - 2010 ▪ 2011 - 2015 ▪ 2016 - 2020 ▪ 2021 - 2024	Das Baujahr entspricht dem Jahr der Errichtung des Gebäudes. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

Tab. 2 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale		
Variable (Merkmal)	**Ausprägungen**	**Beschreibung**
ModernPoints20X	0-6 Punkte	Für die Modernisierungsmaßnahmen nach 2019 wurde je ein Punkt vergeben. Berücksichtigt wurden die Außenwanddämmung, die Dachdämmung, der Austausch des Wärmeerzeugers, die Modernisierung der gesamten Fußbodenbeläge, die Modernisierung des Sanitärbereichs und Elektroinstallationen.
GebaeudeTyp6	▪ DHH EFH ▪ Sonstige	Die Ausprägung „DHH EFH“ gibt an, dass es sich um eine Doppelhaushälfte oder ein Einfamilienhaus handelt.
Einbaukueche2	▪ Hochwertige Einbauküche (mit z.B. Geschirrspüler, Mikrowelle etc.) ▪ Normale Kücheneinrichtung ▪ Keine Kücheneinrichtung	Die Ausprägungen geben die möglichen Kücheneinrichtungen in drei möglichen Stufen wieder.
FussbodenheizungWohn	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Fußbodenheizung in den Wohnräumen vorhanden ist.
Energietraeger3	▪ Kohle, Koks, Holz ▪ Öl ▪ Sonstige	Die Ausprägung gibt an, welchen Energieträger die Wohnung hat.
BodengleicheDusche	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine bodengleiche Dusche verfügt.
ERolllaeden	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet ist.
Glasfaseranschluss	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet ist.
Durchgangszimmer	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über ein Durchgangszimmer verfügt.
Garten3	▪ Eigener Garten vorhanden ▪ Sonstige	Die Ausprägung „Sonstige“ gibt an, dass die Wohnung über einen Gemeinschaftsgarten oder keinen Garten verfügt.
BTDWNicht Vorhanden	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung nicht über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder einen Wintergarten verfügt.
AltstadtAltstadt	▪ Ja ▪ Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass sich das Objekt in der Altstadt befindet (siehe Anlage B).
Vermietertyp	▪ Genossenschaft ▪ kommunales Wohnungsunternehmen ▪ Wohnungsunternehmen in öff soz kirch Hand ▪ Privater Vermieter ▪ Privates Wohnungsunternehmen	Der Vermietertyp wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Mietvertragslänge	Länge in Monaten	Die Mietvertragslänge in Monaten wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Quelle: Mietspiegel Stadt Schwabach 2024		

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß der Regression der zweiten Stufe beträgt 0,605. Die Ergebnisse der Regression sind in der folgenden Tab. 3 aufgelistet.

Tab. 3 Regression: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal	**Koeffizient**	**Standard-fehler***	**t-Statistik**	**P-Wert***	**VIF**
Achsenabschnitt	0.9352348	0.0232	40.23	<0.0001	1.37
Baujahresklasse91949 bis 1970	0.03831858	0.0152	2.52	0.012	1.33
Baujahresklasse91991 bis 2010	0.04438591	0.0176	2.52	0.012	1.45
Baujahresklasse92011 bis 2015	0.09575402	0.0342	2.8	0.0052	1.83
Baujahresklasse92016 bis 2020	0.1592367	0.0375	4.25	<0.0001	1.33
Baujahresklasse92021 bis 2024	0.17749322	0.0571	3.11	0.002	1.08
ModernPoints20X	0.01764035	0.0086	2.04	0.0414	1.24
GebaeudeTyp6DHH EFH	0.09334457	0.0324	2.88	0.004	1.13
Einbaukueche2Hochwertige Einbauküche (mit z.B. Geschirrspüler, Mikrowelle etc.)	0.1391119	0.0275	5.06	<0.0001	1.11
Einbaukueche2Normale Kücheneinrichtung	0.04136342	0.0144	2.87	0.0042	1.08
Durchgangszimmer1	-0.05985452	0.0185	-3.24	0.0013	1.84
FussbodenheizungWohn	0.071221	0.0249	2.86	0.0043	1.79
ERolllaeden	0.07635051	0.0239	3.2	0.0014	1.12
Glasfaseranschluss	0.03633834	0.0179	2.03	0.0432	1.05
BodengleicheDusche	0.05099347	0.0233	2.19	0.0291	1.58
BTDWNicht Vorhanden	-0.06437175	0.0177	-3.64	0.0003	1.22
Garten3Eigener Garten vorhanden	0.07840491	0.0193	4.06	<0.0001	1.36
Energietraeger3Kohle, Koks, Holz	-0.1777376	0.0884	-2.01	0.0447	1.07
Energietraeger3ÖI	-0.04408607	0.0182	-2.42	0.0157	1.21
AltstadtAltstadt	0.05234816	0.0303	1.73	0.084	1.17
Flaeche2	-0.00001078	<0.0001	-5.9	<0.0001	1.61
MV_Laenge_in_monaten	-0.0005495	<0.0001	-11.53	<0.0001	1.19
Vermieter_Typ4Kommunales Wohnungsunternehmen	0.05557104	0.0265	2.1	0.036	1.64
Vermieter_Typ4Privater Vermieter	0.15042694	0.02	7.51	<0.0001	2.14
Vermieter_Typ4Privates Wohnungsunternehmen	0.20642399	0.0482	4.28	<0.0001	1.18
Vermieter_Typ4Wohnungsunternehmen in öff soz kirch Hand	0.11798931	0.0546	2.16	0.0311	1.11

*gekürzt auf 4 Nachkommastellen

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

4.6.3 Finalisierung des Modells

Um die Merkmale der zweiten Regressionsstufe, welche nicht als Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden sollen, in die Basismieten einfließen zu lassen, werden die Ergebnisse der ersten beiden Stufen zusammengeführt. Das Verfahren wird im Folgenden erläutert:

Einsetzen der Definition der Nettomietfaktoren sowie der Gleichung der ersten Regressionsstufe in die Schätzfunktion der zweiten Regressionsstufe liefert

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL)$$

$$\Leftrightarrow \frac{\widetilde{NKM}}{\widehat{NKM}} = a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL)$$

$$\Leftrightarrow \widetilde{NKM} = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL))$$

$$\Leftrightarrow \widetilde{NKM} = (\beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3) \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL))$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser ebenso wie die Funktion $h(WFL)$ in die Basismieten, welche sich aus der ersten Regressionsstufe ableiten lassen, einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ und „Vermietertyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}] \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g}) \Leftrightarrow NKM \approx a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T\mathrm{g}}{a_0}\right)$$

Der Term $a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}]$ bildet die Basismieten, der Vektor $\left(\frac{1}{a_0} \cdot a\right)$ spiegelt die auszuweisenden Zu- bzw. Abschläge wider.

Um die Basismieten zu ermitteln, wird gleichgesetzt:

$$a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T\mathrm{g}}{a_0}\right) = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL))$$

$$\Longrightarrow \text{Basismiete} = a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] = \frac{\widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + h(WFL))}{\left(1 + \frac{a^T\mathrm{g}}{a_0}\right)}$$

Die rechte Seite dieser Gleichung kann durch folgende Zuordnungen ermittelt werden:

- Die geschätzte Nettokaltmiete $\widehat{NKM}$ wird durch die erste Regressionsstufe definiert.
- Die Funktion $h(WFL)$ ist wie die Basismiete von der Wohnfläche abhängig.
- Der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale $b^T z$ wird berechnet, indem das arithmetische Mittel über die Summe der außergesetzlichen Zu-/Abschläge der vorliegenden Mietwerte berechnet wird.
- Da zwischen $a^T\mathrm{g}$ und der Wohnfläche der vorliegenden Mietwerte eine Abhängigkeit besteht, wird mittels einer Regression eine Funktion ermittelt, welche die Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche darstellt. (siehe Tab. 4)

Tab. 4 Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche

	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	233,1016	98,723	2,361	0,0184

Wohnfläche	-8,77	3,7213	-0,236	0,8137
Wohnfläche²	0,1078	0,044	2,451	0,0144
Wohnfläche³	0,0004	0,0002	-2,469	0,0137
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024				

Im Ergebnis zeigt sich, dass die durch das Modell vorhergesagten Nettokaltmieten bei einem Pearson-Korrelationskoeffizienten von 0,603 in einem starken Zusammenhang zu den tatsächlichen Nettokaltmieten stehen. Das arithmetische Mittel der Abweichungen zwischen den vorhergesagten und tatsächlichen Nettokaltmieten beträgt 0,6 %.

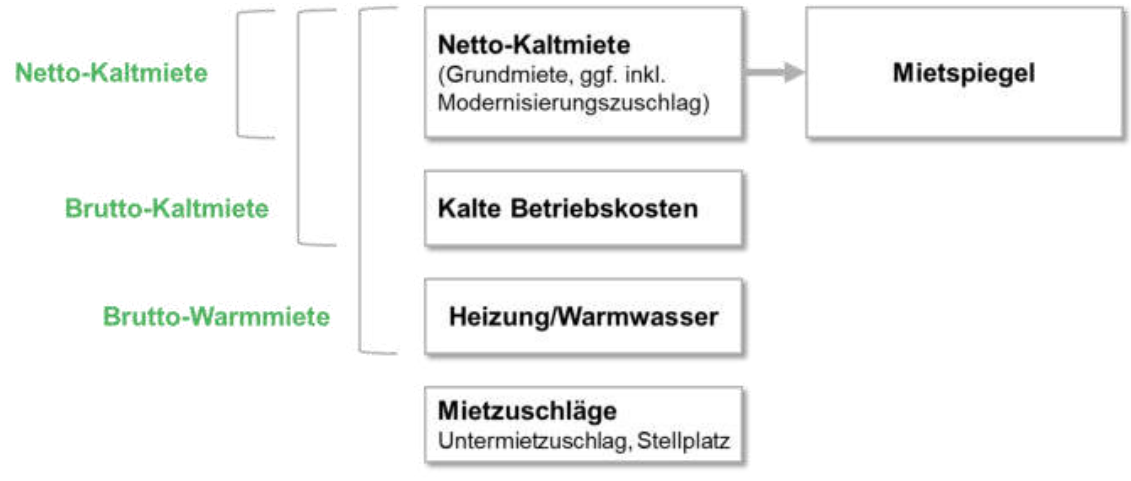
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.[4] Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tab. 5) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den in Kapitel 5.2 in Tab. 6 dargestellten Zu- und Abschlägen angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird die in Kapitel 5.3 beschriebene Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb. 6).

Abb. 6 Mietbegriff



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

4 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2024, Seite 65.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 5 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]

Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
25-26	10,53	71-72	7,47	117-118	6,99
27-28	10,03	73-74	7,45	119-120	6,95
29-30	9,62	75-76	7,44	121-122	6,9
31-32	9,27	77-78	7,42	123-124	6,86
33-34	8,99	79-80	7,41	125-126	6,81
35-36	8,75	81-82	7,4	127-128	6,75
37-38	8,54	83-84	7,38	129-130	6,7
39-40	8,37	85-86	7,37	131-132	6,64
41-42	8,23	87-88	7,36	133-134	6,58
43-44	8,10	89-90	7,34	135-136	6,52
45-46	8,00	91-92	7,32	137-138	6,46
47-48	7,91	93-94	7,31	139-140	6,39
49-50	7,84	95-96	7,29	141-142	6,33
51-52	7,77	97-98	7,27	143-144	6,26
53-54	7,72	99-100	7,24	145-146	6,19
55-56	7,67	101-102	7,22	147-148	6,13
57-58	7,63	103-104	7,19	149-150	6,07
59-60	7,60	105-106	7,17	151-152	6,01
61-62	7,57	107-108	7,14	153-154	5,95
63-64	7,54	109-110	7,1	155-156	5,9
65-66	7,52	111-112	7,07	157-158	5,85
67-68	7,50	113-114	7,03	159-160	5,79
69-70	7,48	115-116	7,47		

[1] Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tab. 6 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)

Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1948	± 0 %
Baujahre 1949 bis 1970	+ 4,1 %
Baujahre 1971 bis 1990	± 0 %
Baujahre 1991 bis 2010	+ 4,7 %
Baujahre 2011 bis 2015	+ 10,2 %
Baujahre 2016 bis 2020	+ 17 %
Baujahre 2021 bis 2024	+ 19 %
Modernisierungsmaßnahmen nach 2019	
Außenwanddämmung	+ 1,9 %
Dachdämmung	+ 1,9 %
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 1,9 %
Modernisierung der gesamten Fußbodenbeläge	+ 1,9 %
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken, WC)	+ 1,9 %
Elektroinstallationen	+ 1,9 %
Lagemerkmal	
Altstadt	+ 5,6 %
Gebäudemerkmal	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte	+ 10 %
Energieträger	
Kohle, Koks, Holz (keine Pellets)	+ 19 %
Öl	- 4,7 %
Einbauküche	
Hochwertige Einbauküche (mit z.B. Geschirrspüler, Mikrowelle etc.)	+ 14,9 %
Normale Kücheneinrichtung	+ 4,4 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Durchgangszimmer vorhanden (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)	- 6,4 %
Fußbodenheizung in den Wohnräumen	+ 7,6 %
Elektrische Rollläden	+ 8,2 %
Glasfaseranschluss	+ 3,9 %
Balkon / Terrasse / Wintergarten / Dachterrasse nicht vorhanden	- 6,9 %
Eigener Garten vorhanden (nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen oder Gemeinschaftsgarten	+ 8,4 %

Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Bodengleiche Dusche	+ 5,5 %
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024	

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3-Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 19 % bis + 19 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch die DOMUS Consult erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Die Broschüre liegt in Druckfassung vor und steht als Download unter folgender Adresse zur Verfügung:

https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Wohnbaufoerderung/Mietspiegel/2024/2024_Mietspiegel_Schwabach.pdf

Anlage A
Fragebogen

Abb. 7 Fragebogen – Seite 1

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

Mietspiegel Stadt Schwabach 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen gemietete Wohnung in der Stadt Schwabach auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **26.07.2024** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse
www.analyse-konzepte.de/sc
oder über den folgenden QR-Code aufrufen.
Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.

Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße Nr.

PLZ Ort Geschoss

Ausschlussgründe

- ☐ Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Eigentümer selbst bewohnt wird.
- ☐ Die Wohnung unter der angegeben Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- ☐ Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- ☐ Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- ☐ Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten- , Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- ☐ Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- ☐ Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- ☐ Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- ☐ Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- ☐ Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.
- ☐ Die Wohnung wurde bereits im Fragebogen mit folgender Fallnummer angefragt:

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.
Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. **Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?** __ __ . __ __ . __ __ __ __
2. **Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?** __ __ . __ __ . __ __ __ __
   Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten
3. **Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?** __ __ __ , __ m²
   Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 Wohnflächenverordnung zu einem Viertel bis maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

4014007310 Seite 1 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Abb. 8 Fragebogen – Seite 2

4. Handelt es sich um eine aktuell preisgebundene Wohnung? ☐ Ja ☐ Nein
(Wohnungsberechtigungsschein - WBS wird benötigt)

5. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

☐☐☐☐ Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

☐ Bis 1919 ☐ 1920 - 1948 ☐ 1949 - 1970 ☐ 1971 - 1980 ☐ 1981 - 1990 ☐ 1991 - 2000
☐ 2001 - 2010 ☐ 2011 - 2015 ☐ 2016 – 2020 ☐ Ab 2021 ☐ Kann ich nicht einschätzen/ keine Angabe möglich

6. Wann sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
Sie können mehrere Angaben machen.

			2000er	2010er	2020er	Ja, in einem dieser Zeiträume, aber ich weiß, nicht wann
Kellerdeckendämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Außenwanddämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Dachdämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Fensteraustausch	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Badewanne/ Duschtasse, Waschbecken, WC)	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Gesamte Fußbodenbeläge	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐
Elektroinstallationen	☐ Nein	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐

7. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Bitte machen Sie nur eine Angabe.
☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Doppelhaushälfte ☐ Reihenhaus
☐ Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude) ☐ Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)

8. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?
☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) ☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
☐ Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand) ☐ Souterrain-/ Kellerwohnung
☐ Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus) ☐ Keine dieser Optionen/ Normale Wohnung

9. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) verfügt die Wohnung?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 und mehr

Ausstattung

10. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.
☐ Sehr einfache Kücheneinrichtung (z.B. Kochnische) ☐ Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)
☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank ☐ Hochwertige Einbauküche (mit z.B. Geschirrspüler, Mikrowelle etc.)
☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

11. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) ☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung
☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
☐ Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

4182007316 Seite 2 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Abb. 9 Fragebogen – Seite 3

12. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Badewanne
- ☐ (Separate) Einzeldusche
- ☐ Waschmaschinenanschluss
- ☐ Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich
- ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper
- ☐ Fenster im Bad
- ☐ Fußbodenheizung im Bad

13. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Kamin/Kaminofen
- ☐ Kellerraum oder Dachbodenabteil
- ☐ Wäschetrockenraum und/oder Waschküche
- ☐ Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- ☐ Rollläden
- ☐ Lademöglichkeit für E-Auto
- ☐ Gegensprechanlage
- ☐ Glasfaseranschluss
- ☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
- ☐ Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)
- ☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
- ☐ Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- ☐ Elektrische Rollläden
- ☐ Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)
- ☐ Videosprechanlage
- ☐ Sport-, Freizeiträume oder Sauna (Gemeinschaftseinrichtung)

14. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Bodengleiche Dusche im Bad
- ☐ Wohnung ist schwellenfrei
- ☐ Aufzug
- ☐ Wohnung stufenlos erreichbar
- ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit
- ☐ Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

15. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- ☐ Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenboden, Naturstein hohen Standards)
- ☐ Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)
- ☐ Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

16. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- ☐ Einfachverglasung
- ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)
- ☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)

17. Welche Abstellflächen gehören zur Wohnung?
Bitte überspringen, falls nicht relevant. Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Abgeschlossener Fahrradabstellplatz (z. B. Fahrradkeller)
- ☐ Abgeschlossener Fahrradabstellplatz stufenlos erreichbar
- ☐ Nicht abgeschlossener Fahrradabstellplatz
- ☐ Stellfläche für Kinderwagen/Rollator
- ☐ Pkw-Stellplatz außen
- ☐ Carport
- ☐ Garage

18. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Balkon/Loggia
- ☐ Terrasse
- ☐ Dachterrasse
- ☐ Wintergarten

19. Welche Eigenschaften hat der Balkon, die Terrasse, die Loggia oder der Wintergarten?
Bitte überspringen, falls nicht relevant. Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Mit mehr als 8 m² besonders groß
- ☐ Hat eine vom Vermieter gestellte Markise
- ☐ Ist überdacht
- ☐ Ist unmittelbar zur Straße ausgerichtet
- ☐ Die Wohnung verfügt über mehrere Balkone

20. Gehört ein Garten zur Wohnung? Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.

- ☐ Eigener Garten vorhanden
- ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich
- ☐ Kein Garten vorhanden

Modernisierung und Energieeffizienz

21. Bitte machen Sie Angaben zum Energieausweis des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt.

☐ **Verbrauchsorientiert**	☐ **Bedarfsorientiert**	☐ **keine Angabe möglich**
Endenergieverbrauch	**Endenergiebedarf**	
☐☐☐,☐ kWh/(m²a)	☐☐☐,☐ kWh/(m²a)	
Inklusive Warmwasseraufbereitung?	**Inklusive Warmwasseraufbereitung?**	
☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	

8735007314 Seite 3 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Abb. 10 Fragebogen – Seite 4

22. Wie wird die Wohnung beheizt?
Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

Heizungsart

- ☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)
- ☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)
- ☐ Etagenheizung ☐ Einzelöfen ☐ Elektroheizung
- ☐ Nachtspeicheröfen ☐ Fernwärme ☐ Wärmepumpe

Energieträger

- ☐ Öl ☐ Gas
- ☐ Kohle, Koks, Holz ☐ Pellets
- ☐ Wärmepumpe ☐ Erneuerbare Energien
- ☐ Strom ☐ Keine Angabe möglich

23. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?

- ☐ Zentrale Warmwasserversorgung
- ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler oder Untertischgeräte
- ☐ Wasserversorgung durch Durchlauferhitzer
- ☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

Mietpreis und Nebenkosten

Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

24. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.06.2024? ☐☐☐☐,☐☐ €
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne separate Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.

☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

25. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation? ☐☐☐,☐☐ €

26. Falls vorhanden: Zuschlag für Einbauküche ☐☐☐,☐☐ €

27. Sonstiger Zuschlag (z. B. Satellitenanlage) ☐☐☐,☐☐ €

28. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen? ☐☐☐,☐☐ €

29. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen? ☐☐☐,☐☐ €
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.

30. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen? ☐☐☐,☐☐ €

31. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?

Ja, und zwar um ☐☐☐,☐☐ €

32. Bitte geben Sie die passende Kategorie für Ihren Vermieter an:

- ☐ Privater Vermieter
- ☐ Privates Wohnungsunternehmen
- ☐ Genossenschaft
- ☐ Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand oder sozialer/kirchlicher Trägerschaft
- ☐ Sonstiges

33. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

☐☐☐☐☐ / ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 26.07.2024 an uns zurück.

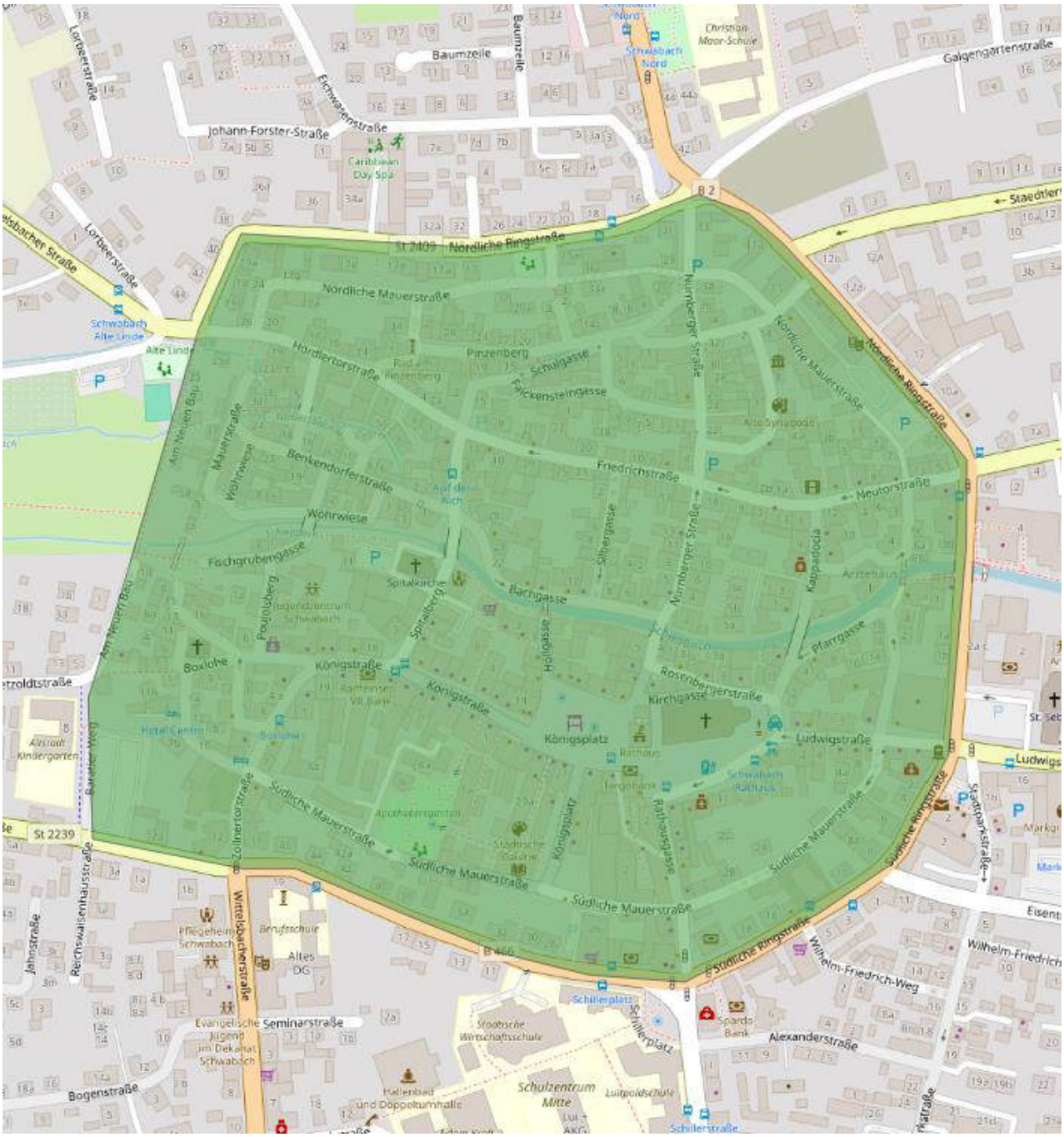
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

5237007318 Seite 4 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Schwabach 2024

Anlage B
Wohnlage - Altstadtlage

Abb. 11 Altstadtlage



Kartenbasis: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Quelle: Mietspiegel Stadt Schwabach 2024