

# **Dokumentation zum Mietspiegel Esslingen 2026**

Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	1
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	2
<b>3</b>	<b>Erstellung des Fragebogens</b>	3
<b>4</b>	<b>Ziehung der Stichprobe</b>	5
<b>5</b>	<b>Befragung</b>	7
5.1	Mieterbefragung	7
5.2	Institutionelle Vermieterbefragung	7
5.3	Konsekutive Vermieterbefragung	7
5.4	Erinnerungsaktionen	8
<b>6</b>	<b>Datenaufbereitung</b>	9
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe	9
6.2	Response Analyse	12
6.3	Datenschutz	14
<b>7</b>	<b>Auswertung</b>	15
7.1	Gewichtung der Datensätze	15
7.2	Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus	16
7.3	Regressionsmodell	17
7.3.1	Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression	18
7.3.2	Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression	18
7.4	Die Basismiete	19
7.5	Zu- und Abschläge	22
7.5.1	Baujahr	24
7.5.2	Art des Gebäudes und der Wohnung	24
7.5.3	Ausstattungsmerkmale	25
7.5.4	Modernisierungen und Energetische Sanierungen	25
7.5.5	Wohnlage	27
7.6	Spanne	30
7.7	Güte des Regressionsmodells	31
<b>8</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	33
<b>9</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	34

Anlage .....	35
--------------	----

## 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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 (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Die Stadt Esslingen hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Mai 2024 beauftragt.

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

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand im Oktober 2024 zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- Amtsgericht Esslingen
- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
- Haus & Grund Esslingen e. V.
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e. V.
- Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport
- Stadt Esslingen am Neckar, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Stadt Esslingen am Neckar, Stabsstelle Wohnen

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Mitglieder des Arbeitskreises über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Das Befragungskonzept sah eine zweiteilige Befragung vor. Zunächst wurden Mietende und institutionelle Vermieter befragt, daran anschließend folgte eine Befragung der zugehörigen Vermietenden aus der Mieterbefragung. Die zweiteilige Befragung wurde durchgeführt, um einerseits die Antworten zu prüfen und andererseits, um die Informationen der Mieterbefragung durch zusätzliche Informationen der Vermietenden anzureichern, die Mieter häufig nicht zur Verfügung stellen können; das betrifft insbesondere Themen der Energetik und Modernisierungen.

Auf der Sitzung des Arbeitskreises am 7. Oktober 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 19. September 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

Die Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden sowie der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, sodass dieser am 1. Januar 2026 in Kraft treten konnte.

### 3 Erstellung des Fragebogens

Das zweiteilige Befragungskonzept mit der Befragung von Mietenden und institutionellen Vermietenden im ersten Schritt sowie der daran anschließenden Vermieterbefragung erforderte zwei Fragebögen. Bei den Mietenden wurden neben Fragen zur Miethöhe insbesondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung abgefragt. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden vor allem Fragen bezüglich der energetischen Beschaffenheit und zu Modernisierungen gestellt, da Mietende häufig über keine ausreichenden Kenntnisse zu diesen Themen verfügen. Institutionellen Vermietenden wurden die Fragen beider Fragebögen gestellt.

Die Fragebögen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Sie sind im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

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

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig unvermietet sind;
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

## 4 Ziehung der Stichprobe

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

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

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

- Einwohnermelddaten zum Stichtag 1. März 2025 (Namen, Adressen, Einzugsdaten sowie Informationen zu Wohnungsgebenden aller volljährigen gemeldeten Personen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschriften von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (z.B. Wohnheime, geförderter Wohnraum)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermelddaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum und der gleichen Wohnungsgeberinformation, wurden auf Adressebene zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushaltsmitglieder in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermelddaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Personen an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese Wohnformen für den Mietspiegel nicht relevant sind.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen über Eigentum verfügen. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichen es auch, einen Teil der Vermietenden zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 30.517 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einzbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.600 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der institutionellen Vermietenden aufgeteilt. Es ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 2.672 Fällen und eine Stichprobe der institutionellen Vermietenden von 928 Fällen, die sich auf 17 Vermietende aufteilte.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. Mai 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch Pressemitteilungen der Stadt Esslingen am Neckar, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machten und zur Teilnahme motivierten, flankiert.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 2.672 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Mai 2025 ein Schreiben der Stabsstelle Wohnen der Stadt Esslingen am Neckar. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten.

Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 23. Mai 2025 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangscodes konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Die institutionellen Vermietenden erhielten im Juni 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung für die Befragung bis zum 25. Juni 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht hingewiesen.

Um den Aufwand für die Vermietenden möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Mieter- und des Vermieter-Fragebogens; die Vermietenden konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

### 5.3 Konsekutive Vermieterbefragung

Die konsekutive Vermieterbefragung wurde im Wesentlichen als Online-Befragung durchgeführt. Aus dem Rücklauf der Mieterbefragung wurden insgesamt 829 Wohnungen ermittelt, die in die Vermieterbefragung aufgenommen wurden. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 700 Vermietende. Es wurden nur solche Wohnungen in die

Vermieterbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieterbefragung für den Mietspiegel relevant waren.

Die Vermietenden erhielten im Juli 2025 ein Schreiben der Stabstelle Wohnen der Stadt Esslingen am Neckar. Auch in diesem Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 31. Juli 2025 an der Befragung teilzunehmen. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden sollte. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet; mit Hilfe des Zugangscodes wurden außerdem die Vermietenden identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

#### **5.4 Erinnerungsaktionen**

Die befragten Gruppen wurden beim ersten Kontakt aufgefordert, bis zu einer vorgegebenen Frist an der Befragung teilzunehmen. Nach Ablauf dieser Frist wurde anhand der Zugangscodes festgestellt, wer sich bislang nicht an der Befragung beteiligt hat. Die identifizierten Fälle wurden alle im Rahmen einer Erinnerungsaktion erneut kontaktiert.

In den Schreiben der Erinnerungsaktion wurde zunächst darauf hingewiesen, dass online an der Befragung teilgenommen werden kann. Zudem konnten Mietende weiterhin den Papier-Fragebogen sowie den kostenfreien Rückumschlag nutzen, der beim ersten Kontakt zugesandt wurde. Auf Wunsch konnten auch neue Befragungsunterlagen in Papierform bei ALP angefordert werden.

## 6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil konnten Mietende und Vermietende dafür kontaktiert werden, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer angaben.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.595 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes dabei sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in die Nettostichprobe eingehen. In der Nettostichprobe waren nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund anderer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, zudem fielen Datensätze aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete, der Wohnfläche oder dem Baujahr heraus.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält, und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht berücksichtigt. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar war, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Insgesamt wurden 120 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen und plausiblen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Zudem wurden nach der Plausibilisierung acht Datensätze mit einer Minderausstattung (kein Badezimmer, kein WC oder keine Heizung in der Wohnung) aus der Datenbasis entfernt.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden drei Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Zudem wurden zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> von der Auswertung ausgeschlossen, da sich diese in Ihren Eigenschaften deutlich von der verbliebenen Datenbasis unterschieden und eine Verzerrung der Ergebnisse durch diese Datensätze zu befürchten war.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 1.386 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 30.517 Fälle der Erhebungsgrundgesamtheit zugrunde, welche die tatsächliche Zahl der Mietwohnungen zudem überschätzt, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 305 Datensätzen. Laut Zensus 2022 gab es in Esslingen im Mai 2022 25.641 Mietwohnungen, was eine Mindestzahl von 256 Datensätzen bedeuten würde. Es greift folglich die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Somit wurde die Vorgabe aus der Mietspiegelverordnung erfüllt.

Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.595 Fällen Rückmeldungen ein, das ist ein Anteil von 80,3 % an der bereinigten Bruttostichprobe.<sup>2</sup> Davon verblieben wiederum 1.386 Fälle (53,4 % der Nettostichprobe) in der bereinigten Nettostichprobe.

---

<sup>2</sup> Die bereinigte Bruttostichprobe ist die Bruttostichprobe, bereinigt um stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. keine Zustellung wegen Umzugs möglich oder keine Teilnahme aufgrund von mitgeteilter Krankheit).

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>3.600</b>
davon Mieterbefragung	2.672
davon große Vermieterbefragung	928
Stichprobenneutraler Ausfall (etwa Brief nicht zustellbar, Eigentümer verstorben)	367
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>3.233</b>
Keine oder verspätete Rückmeldung	582
Leere/grob unvollständige Rückmeldung	56
<b>Nettostichprobe</b>	<b>2.595</b>
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	80,3 %
davon Mietende	1.869
davon Vermietende	726
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>1.076</b>
Selbstnutzende Eigentümer	233
Sechs-Jahres-Regel	440
Sonstige Filterfragen	403
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>120</b>
<b>Minderausstattung</b> (kein Bad, WC und/oder keine Heizung)	8
<b>Ausreißer</b>	3
<b>Mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	2
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.386</b>

Die Angaben aus Tab. 1 ergaben sich, nachdem die Angaben aus der Mieterbefragung mit den zusätzlichen Rückmeldungen der konsekutiven Vermieterbefragung zusammengeführt wurden. Grundsätzlich wurde ein Datensatz aus der bereinigten Nettostichprobe ausgeschlossen, sobald eine von beiden Seiten einen Ausschlussgrund (z. B. Filterfrage) angegeben hat.

Die Rücklaufstatistik der konsekutiven Vermieterbefragung ist in Tab. 2 dargestellt. In der bereinigten Nettostichprobe lagen am Ende der Erhebung für 1.201 Datensätze Rückmeldungen der Vermietenden vor. Diese Angaben kamen einerseits aus der Befragung der institutionellen Vermietenden und andererseits aus der konsekutiven Vermieterbefragung.

Tab. 2: Übersicht des Rücklaufs aus der konsekutiven Vermieterbefragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>829</b>
Stichprobenneutraler Ausfall (etwa Brief nicht zustellbar, Eigentümer verstorben)	20
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>809</b>
Keine oder verspätete Rückmeldung	117
Leere/grob unvollständige Rückmeldung	6
<b>Nettostichprobe</b>	<b>686</b>
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	84,8 %
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>118</b>
<b>In weitere Analysephase eingegangen</b>	<b>568</b>

## 6.2 Response Analyse

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass das unterschiedliche Antwortverhalten bestimmter Gruppen nicht zu Verzerrungen der erhobenen Datenbasis führt. Deshalb ist die erhobene Nettostichprobe strukturell mit der Bruttostichprobe abzugleichen. Sofern sich relevante Unterschiede auftun, kann dies durch gezielte Nacherhebungen oder die Anwendung eines Gewichtungsverfahrens ausgeglichen werden.

Zunächst wurden aus diesem Grund in Tab. 3 die Anteile der Mieterbefragung und der institutionellen Vermieterbefragung verglichen. Es zeigt sich, dass institutionelle Vermietende zuverlässiger geantwortet haben und deshalb einen höheren Anteil an der Nettostichprobe haben als an der Bruttostichprobe. Aus diesem Grund wurden Gewichtungsfaktoren für die Mieterbefragung und für die einzelnen institutionellen Vermietenden berechnet (siehe Abschnitt 7.1). Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird in der Response-Analyse auf die Ausweisung einzelner institutioneller Vermietenden (auch in pseudonymisierter Form) verzichtet.

Tab. 3: Response-Analyse von Mieter- und Vermieterbefragung

<b>Befragung</b>	<b>Anteil Bruttostich- probe</b>	<b>Anteil Nettostich- probe</b>	<b>Differenz</b>
Mieterbefragung	74,2 %	72,0 %	-2,2 %P
Institutionelle Ver- mieterbefragung	25,8 %	28,0 %	+2,2 %P

Zusätzlich zur Kontrolle des Antwortverhaltens der Mietenden und Vermietenden kann auch geprüft werden, ob sich das Antwortverhalten räumlich unterscheidet. Dazu wurden Stadtteile betrachtet. Um das unterschiedliche Antwortverhalten der Mietenden und Vermietenden zu berücksichtigen, wurden die Gewichtungsfaktoren aus Abschnitt 7.1 bereits zu Bestimmung der Anteile in Tab. 4 verwendet.

Tab. 4: Response-Analyse nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil Bruttostich-probe	Anteil Nettostich-probe	Differenz
Berkheim Nord	3,3 %	3,4 %	0,1%
Berkheim Süd	2,7 %	2,6 %	-0,1%
Brühl	1,3 %	0,9 %	-0,4%
Hegensberg	2,6 %	2,2 %	-0,5%
Hohenkreuz	4,9 %	5,2 %	0,3%
Innenstadt Mitte	8,1 %	7,4 %	-0,7%
Innenstadt Ost	14,7 %	14,6 %	-0,1%
Innenstadt West	4,8 %	5,1 %	0,2%
Kennenburg	0,9 %	0,9 %	0,0%
Kimmichsweiler / Oberhof	<0,1 %	<0,1 %	0,0%
Krummenacker	1,4 %	1,8 %	0,3%
Liebersbronn	1,3 %	1,4 %	0,2%
Mettingen Ost	5,8 %	6,1 %	0,3%
Mettingen West	0,9 %	1,1 %	0,1%
Neckarhalde	0,5 %	0,3 %	-0,2%
Oberesslingen Gewerbegebiet	0,2 %	0,1 %	-0,1%
Oberesslingen Ost	4,1 %	4,2 %	0,2%
Oberesslingen West	9,4 %	10,5 %	1,1%
Obertal	0,3 %	0,2 %	-0,1%
Pliensauvorstadt	9,2 %	7,9 %	-1,3%
Rüdern	1,0 %	1,2 %	0,3%
Serach	1,2 %	1,4 %	0,2%
Sirnau	0,4 %	0,5 %	0,0%
Sirnau Entennest	<0,1 %	<0,1 %	0,0%
St. Bernhardt	3,3 %	3,6 %	0,3%
Sulzgries	3,7 %	3,5 %	-0,2%
Weil	1,1 %	1,0 %	-0,1%
Wiflingshausen	0,6 %	0,8 %	0,1%
Wäldenbronn	2,3 %	2,1 %	-0,2%
Zell	4,7 %	4,4 %	-0,2%
Zollberg	5,3 %	5,7 %	0,5%

Auf Grundlage der Response-Analyse der Stadtteile sah ALP keine Notwendigkeit für die Anwendung weiterer Gewichtungsfaktoren.

### **6.3 Datenschutz**

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

Der Name und die Anschrift der Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermietenden. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende oder einzelne Vermietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine allgemeine Auswertung des allgemeinen Mietniveaus (Abschnitt 7.2). Danach wurde die Auswertung für den Mietspiegel vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen; eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Esslingen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

### 7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl Vermietenden als auch Mietenden mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Um das unterschiedliche Rücklaufverhalten auszugleichen, wurden die Gewichtungsfaktoren so bestimmt, dass alle institutionellen Vermietenden sowie die Gruppe der Mietenden in der Nettostichprobe den gleichen Anteil ausmachen wie in der Bruttostichprobe (der ursprünglich angefragte Stichprobe). Da die Bruttostichprobe eine ungeschichtete Zufallsstichprobe aus der Erhebungsgrundgesamtheit ist, musste durch die Gewichtung nur das unterschiedliche Antwortverhalten ausgeglichen werden. Die Berechnung der Gewichtungsfaktoren erfolgte wie folgt:

$n$ : Fallzahl Bruttostichprobe

$n_i$ : Fallzahl Befragungsgruppe  $i$  in Bruttostichprobe

$n_n$ : Fallzahl Nettostichprobe

$n_{n,i}$ : Fallzahl Befragungsgruppe  $i$  in Nettostichprobe

$$p_i = \frac{n_i}{n} : \text{Anteil Befragungsgruppe } i \text{ an Bruttostichprobe}$$

$$p_{n,i} = \frac{n_{n,i}}{n_n} : \text{Anteil Befragungsgruppe } i \text{ an Nettostichprobe}$$

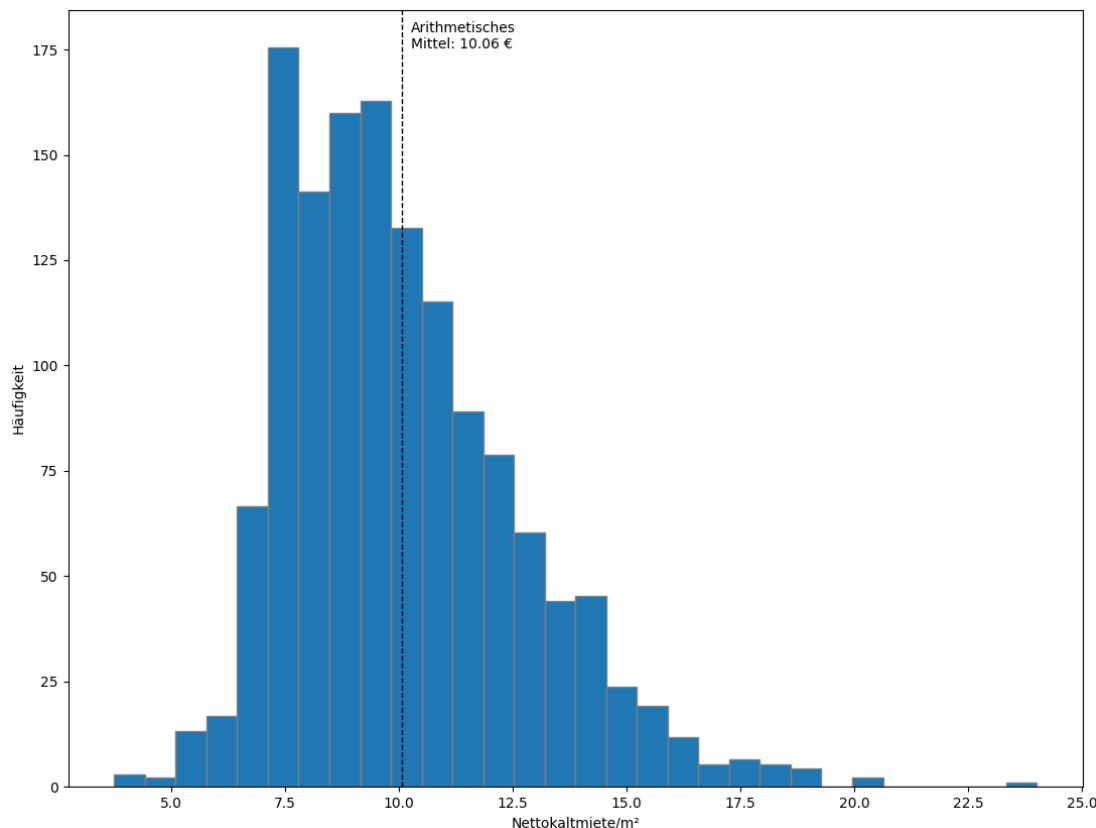
$$g_i = \frac{p_i}{p_{n,i}} : \text{Gewichtungsfaktor der Befragungsgruppe } i$$

In der bereinigten Nettostichprobe wurden die Gewichtungsfaktoren so skaliert, dass die Summe der Gewichtungsfaktoren der Anzahl der Datensätze der bereinigten Nettostichprobe entsprach.

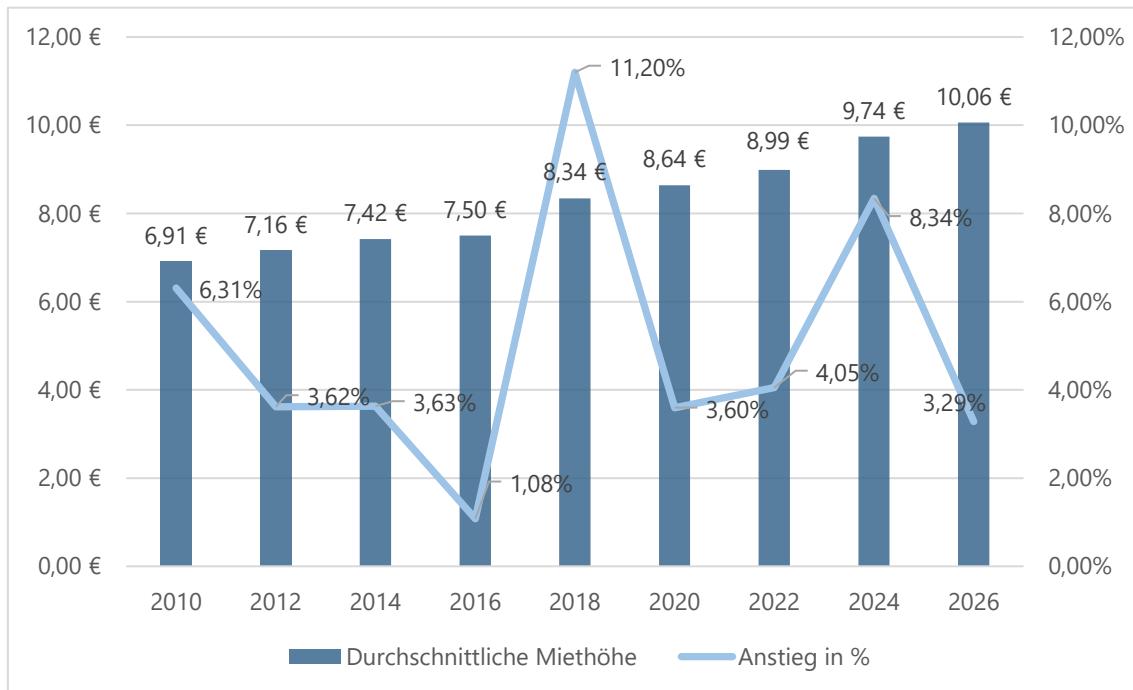
## 7.2 Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro  $\text{m}^2$  erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro  $\text{m}^2$  im Mietspiegel 2026 beträgt für Esslingen am Neckar 10,06 €. Die Verteilung der Werte ist im Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro  $\text{m}^2$  in Esslingen am Neckar



Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro  $\text{m}^2$  ist damit seit der Stichprobenfortschreibung 2024 (9,74 €/m<sup>2</sup>) um etwa 3,3 % angestiegen. Die Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Nettokaltmiete pro  $\text{m}^2$  seit 2010 ist in Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Esslingen am Neckar


Die Bestandsmieten haben sich von 8,40 €/m<sup>2</sup> auf 8,64 €/m<sup>2</sup> erhöht (+2,9 %). Die Neuvertragsmieten<sup>3</sup> haben sich von 10,81 €/m<sup>2</sup> auf 11,26 €/m<sup>2</sup> erhöht (+4,2 %). Der Neuvertragsmietenanteil der Datenbasis liegt bei 52,9 % (2024: 55,4 %)

### 7.3 Regressionsmodell

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

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen in § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Die so genannten außergesetzlicher Merkmale (z. B. der Vermietertyp oder das Alter des Mietvertrags) wurden in der Auswertung geprüft, blieben aber letztlich unberücksichtigt.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) \cdot (\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon)$$

<sup>3</sup> Als Neuvertragsmieten gelten alle Mieten aus Mietverhältnissen, die in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden, unabhängig davon, ob anschließend Mietänderungen stattgefunden haben oder nicht.

*NKM:* Nettokaltmiete

*f(WFL):* Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_0$ : Konstante

$\beta_i$ : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $x_i$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_i$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

$m$ : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\varepsilon$ : unberücksichtigte Einflüsse des Mietpreises

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

### 7.3.1 Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettabelle. Die Funktion hat die folgende Form:

$$\hat{y}_B = f(WFL) = \hat{\alpha}_0 + \hat{\alpha}_1 WFL^1 + \dots + \hat{\alpha}_p WFL^p$$

$\hat{y}_B$ : Basis-Nettokaltmiete

$\hat{\alpha}_0$ : geschätzte Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\hat{\alpha}_k$ : geschätzter Regressionskoeffizient der  $k$ -ten Potenz der Wohnfläche

$WFL^k$ :  $k$ -te Potenz der Wohnfläche

$p$ : Anzahl der berücksichtigten Potenzen

In der Basismiettabelle wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor (*NMF*) genannt.

$$NMF = \frac{NKM}{\hat{y}_B} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon$$

### 7.3.2 Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression

Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Die gesetzlichen Merkmale gehen dabei in der Regel als Dummyvariablen in das Modell ein, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Definition des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete. Die Residuen ( $\hat{\varepsilon}$ ) sind die Teile des Nettomietfaktors, die das Modell nicht erklären kann.

$$\widehat{NMF} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_1 + \dots + \hat{\beta}_m x_m + \hat{\varepsilon}$$

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass die Konstante  $\hat{\beta}_0$  möglichst nah am Wert 1 liegt. Dies wurde durch ALP berücksichtigt. Für das finale Regressionsmodell wurde die Konstante schließlich auf den Wert 1 festgesetzt. Dies ist möglich, indem man vom Nettomietfaktor 1 subtrahiert und das Regressionsmodell dann ohne Konstante berechnet.

## 7.4 Die Basismiete

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete zunächst isoliert betrachtet. In Abbildung 3 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro  $m^2$  und Wohnfläche ist in Abbildung 4 dargestellt. Zum Vergleich wurden jeweils die entsprechenden Funktionen aus dem Mietspiegel Esslingen 2024 ergänzt.

Auf Grundlage der Nettokaltmiete wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z.B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 306,581132 - 0,397058 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,094114 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,00018656 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Abbildung 3: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

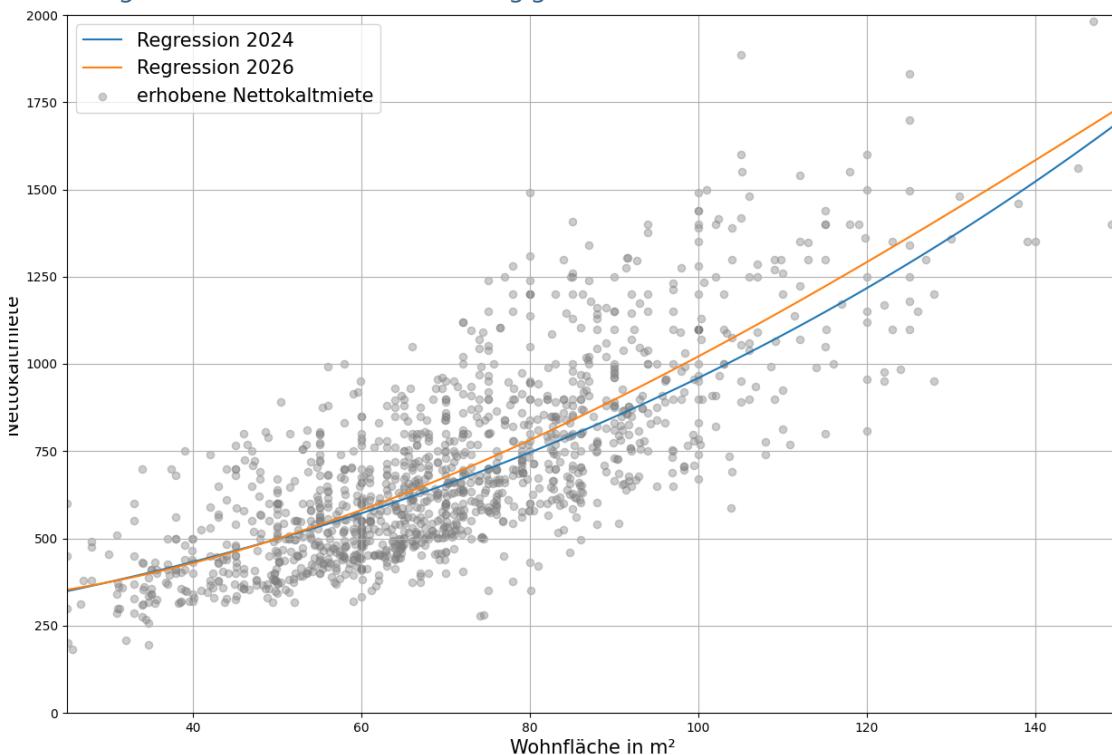
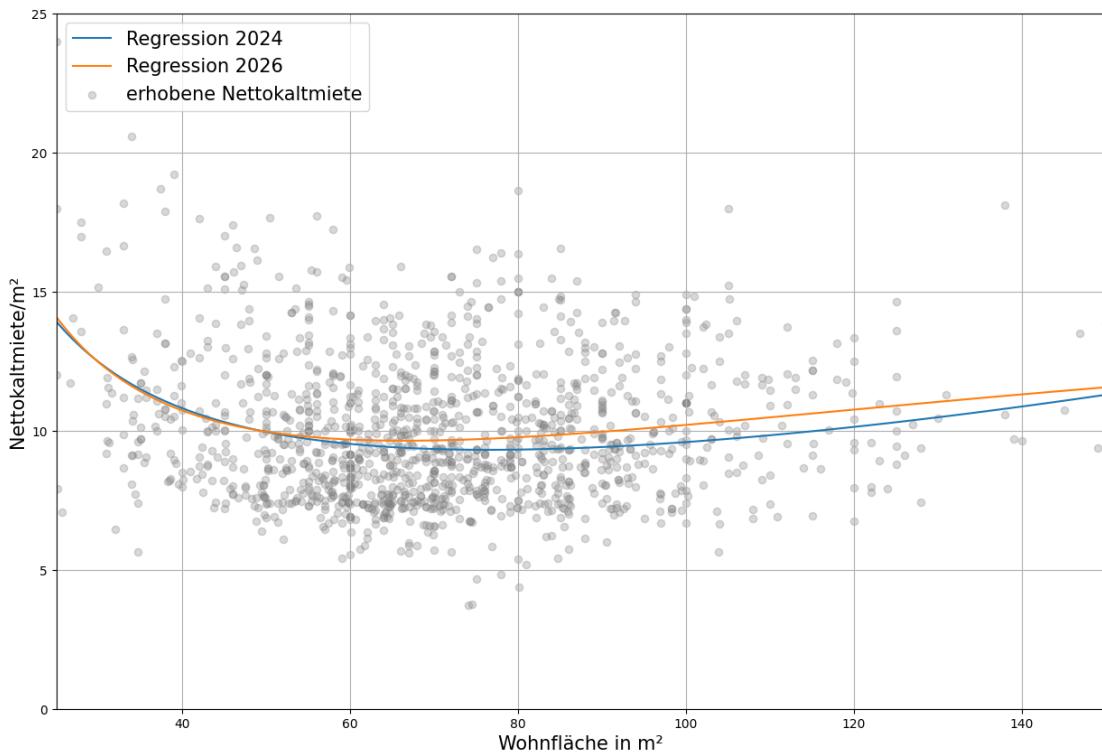


Abbildung 4: Nettokaltmiete in € pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 4 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettabelle herangezogen (siehe Tab. 5).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettabelle weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 150 m<sup>2</sup> aus.

Tab. 5: Monatliche Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	14,10	58	9,72	91	9,99	124	10,88
26	13,72	59	9,70	92	10,01	125	10,90
27	13,36	60	9,69	93	10,04	126	10,93
28	13,04	61	9,68	94	10,06	127	10,96
29	12,75	62	9,67	95	10,09	128	10,99
30	12,48	63	9,66	96	10,11	129	11,02
31	12,23	64	9,65	97	10,14	130	11,04
32	12,00	65	9,65	98	10,16	131	11,07
33	11,80	66	9,65	99	10,19	132	11,10
34	11,60	67	9,65	100	10,21	133	11,13
35	11,43	68	9,65	101	10,24	134	11,15
36	11,27	69	9,65	102	10,27	135	11,18
37	11,12	70	9,66	103	10,29	136	11,21
38	10,98	71	9,66	104	10,32	137	11,23
39	10,85	72	9,67	105	10,35	138	11,26
40	10,73	73	9,68	106	10,38	139	11,29
41	10,63	74	9,69	107	10,40	140	11,31
42	10,53	75	9,70	108	10,43	141	11,34
43	10,43	76	9,71	109	10,46	142	11,36
44	10,35	77	9,73	110	10,49	143	11,39
45	10,27	78	9,74	111	10,51	144	11,42
46	10,20	79	9,75	112	10,54	145	11,44
47	10,14	80	9,77	113	10,57	146	11,47
48	10,08	81	9,79	114	10,60	147	11,49
49	10,02	82	9,80	115	10,62	148	11,52
50	9,97	83	9,82	116	10,65	149	11,54
51	9,93	84	9,84	117	10,68	150	11,57
52	9,89	85	9,86	118	10,71		
53	9,85	86	9,88	119	10,74		
54	9,82	87	9,90	120	10,77		
55	9,79	88	9,92	121	10,79		
56	9,76	89	9,95	122	10,82		
57	9,74	90	9,97	123	10,85		

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

## 7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Nettokaltmiete sind im Rahmen des zweiten Regressionsteils alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (auch energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term  $\beta_1x_1 + \dots + \beta_mx_m$  integriert (siehe Abschnitt 7.3.2).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf den Nettomietfaktor hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Merkmale mussten ein Signifikanzniveau von mindestens 95 % erreichen, um in der Auswertung einbezogen zu werden. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die dargestellten t-Werte und Signifikanzniveaus ergaben sich aus der Schätzung der 2. Regression. Die Ergebnisse wurden auf ganze prozentuale Zu- und Abschläge gerundet.

Tab. 6: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag) in %	t-Wert	Signifi- kanz	Fall- zahl	An- teil in %
Baujahr* bis 1918	-14	-7,233	0,000	117	8,7
Baujahr* 1919 bis 1945	-21	-13,551	0,000	160	11,1
Baujahr* 1946 bis 1983	-16	-15,833	0,000	683	48,2
Baujahr* 1984 bis 2009	-6	-4,979	0,000	239	17,8
Baujahr* 2016 bis 2020	±0	8,102	0,000	77	6,0
Baujahr* 2021 bis 2024	+19	9,712	0,000	45	3,5
Innenstadt West	+7	3,403	0,001	78	5,9
Innenstadt Mitte	+10	5,043	0,000	76	5,9
Innenstadt Ost	+5	4,089	0,000	191	13,9
Fußläufige Entfernung zur S-Bahn höchstens 750 Meter	+4	3,370	0,001	317	22,8
Mehrfamilienhaus mit 6 oder mehr Geschossen	-6	-3,452	0,001	106	7,2
Bodengleiche / ebenerdige Dusche im Bad ( <i>ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle</i> )	+5	3,413	0,001	178	13,7
Handtuchheizkörper im Bad	+3	2,701	0,007	333	24,9
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	+8	8,154	0,000	369	28,6
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+4	2,903	0,004	225	16,7
Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend frei-liegend über Putz verlegt	-4	-2,283	0,023	74	5,3
Kein(e) Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia ( <i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i> )	-3	-3,244	0,001	344	25,7
Mindestens eine Garage oder ein Stellplatz ohne zusätzliche Mietzahlung	+5	3,201	0,001	117	9,1
Wohnung wird überwiegend mit Einzelöfen ( <i>Kachelofen, Nachtspeicherheizung</i> ) beheizt	-7	-2,562	0,011	33	2,5

\*Jahr der ersten Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag) in %	t-Wert	Signifi- kanz	Fall- zahl	An- teil in %
Holzboden/Dielen, Parkett, Kork, Vinyl- /Designböden, Laminat**	+5	5,167	0,000	759	66,6
Kachel, Fliesen, Stein, Marmor**	+7	4,446	0,000	82	7,6
Teppichboden, PVC, Lino-leum**	-4	-3,621	0,000	288	23,4
Kein Bodenbelag/Rohboden	-8	-3,470	0,001	30	2,4
Energetische Sanierung ab 2010	+0,84	2,062	0,039		
Modernisierungen 2011 bis 2020	+1,24	2,893	0,004		
Modernisierungen ab 2021	+4,65	8,146	0,000		

\*\*Bodenbelag in den Wohnräumen von Vermietenden gestellt und überwiegend.

### 7.5.1 Baujahr

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmetspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 12 im Fragebogen der Mietenden). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Teilweise wurden Baujahresklassen aufgrund zu niedriger Fallzahlen zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für sechs Baujahresklassen ausgewiesen. Die Baujahresklasse von 2010 bis 2015 ist nicht als Dummyvariable in das Regressionsmodell eingegangen, sie wird folglich nicht in Tab. 6 aufgeführt, sondern dienen als Referenzklasse. Für diese Baujahresklassen gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

### 7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Die Fragen 7 bis 11 des Mieterfragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes und der Wohnung erfasst. Die Fragen zielen unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung konnte ein Abschlag für Mehrfamilienhäuser mit 6 oder mehr Geschossen ermittelt werden. Für weitere Merkmale der Art, z. B. für Ein- und Zweifamilienhäuser ergaben sich keine statistisch signifikanten Einflüsse.

### 7.5.3 Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Mieterfragebogen durch die Fragen 13 bis 18 sowie 20 und 21 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Fußbodenbeläge, Stellplätze, die Art der Heizung sowie die Art der Fenster. Es wurde für den Mietspiegel eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die kein Bad, kein WC oder keine vermieterseitig gestellte Heizung besitzen, wurden wegen Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen. Sie unterscheiden sich in ihrer Ausstattung zu stark vom Rest des Mietwohnungsmarktes.

Zusätzlich zu der Festlegung einer Mindestausstattung konnte für insgesamt zwölf weitere Ausstattungsmerkmale ein statistisch signifikanter Einfluss auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

### 7.5.4 Modernisierungen und Energetische Sanierungen

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungsmaßnahmen und die Energetik die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen der Vermietenden wurden Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen abgefragt (Frage 8 und 9).

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für Modernisierungen ergeben, die in den Jahren 2011 bis 2020 bzw. ab 2021 in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor dem 01.01.2016 bezugsfertig wurden. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

Die Modernisierungsvariablen sind ordinale Variablen, welche die Anzahl der durchgeführten Maßnahmen annehmen. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt, sofern diese vermieterseitig durchgeführt wurden und zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung führten:

1. Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken)
2. Fußbodenbeläge
3. Innentüren
4. Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür
5. Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)

Für das Merkmal Modernisierungen 2011 bis 2020 ergeben sich in Abhängigkeit von der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen konkret die Zuschläge in Tab. 7. Die Zuschläge ergeben sich durch die Multiplikation des (ungerundeten) Modellkoeffizienten mit der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen.

Tab. 7: Zuschläge für Modernisierungen in den Jahren 2011 bis 2020

Anzahl Maßnahmen	Zu-/Abschlag in %	Fallzahl	Anteil in %
1 Maßnahme 2011 bis 2020	+1	92	6,9 %
2 Maßnahmen 2011 bis 2020	+2	32	2,4 %
3 Maßnahmen 2011 bis 2020	+4	92	5,9 %
4 Maßnahmen 2011 bis 2020	+5	17	1,3 %
5 Maßnahmen 2011 bis 2020	+6	31	2,3 %

Analog zu der Modernisierungsvariable für Maßnahmen in den Jahren 2011 bis 2020 wurde auch die Variable für Maßnahmen ab 2021 gebildet. Die konkreten Zuschläge sind in Tab. 8 dargestellt.

Tab. 8: Zuschläge für Modernisierungen in den Jahren ab 2021

Anzahl Maßnahmen	Zu-/Abschlag in %	Fallzahl	Anteil in %
1 Maßnahme ab 2021	+5	48	3,7 %
2 Maßnahmen ab 2021	+9	31	2,3 %
3 Maßnahmen ab 2021	+14	36	2,3 %
4 Maßnahmen ab 2021	+19	8	0,6 %
5 Maßnahmen ab 2021	+23	14	1,1 %

Die Durchführung energetischer Sanierungen wurde auf die gleiche Weise berücksichtigt wie die Modernisierungen. Die Zuschläge für energetische Sanierungen sind nur für Gebäude mit einem Baujahr vor 1995 anwendbar. Zudem müssen die Maßnahmen ab (einschließlich) 2010 durchgeführt worden sein. Folgende Maßnahmen wurden berücksichtigt:

1. Außenwanddämmung
2. Kellerdeckendämmung
3. Dämmung des Dachs / der obersten Geschossdecke
4. Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)
5. Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)

Die konkreten Zuschläge ergeben sich auch bei dieser Variable durch die Multiplikation des (ungerundeten) Regressionskoeffizienten mit der Anzahl der durchgeföhrten Maßnahmen. Die sich ergebenden Zuschläge sind in Tab. 9 dargestellt.

Tab. 9: Zuschläge für Energetische Sanierungen in den Jahren ab 2010

Anzahl Maßnahmen	Zu-/Abschlag in %	Fallzahl	Anteil in %
1 Maßnahme	+1 %	104	7,9 %
2 Maßnahmen	+2 %	71	5,3 %
3 Maßnahmen	+3 %	37	2,6 %
4 Maßnahmen	+3 %	8	0,5 %
5 Maßnahmen	+4 %	68	4,2 %

### 7.5.5 Wohnlage

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Esslingen zur Verfügung gestellt wurden oder frei zugänglich waren. Konkret wurden folgende Daten verwendet:

- Bodenrichtwerte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile, Stadtviertel)
- Einwohnerdichte
- Quartierszentren
- ÖPNV-Haltestellen

- Wichtige Infrastruktur (Apotheken, Friseure, Schulen, Kitas, ärztliche Versorgung)
- Lärm (Fluglärm und Straßenlärm)
- Nähe zum Neckar
- Adresskoordinaten

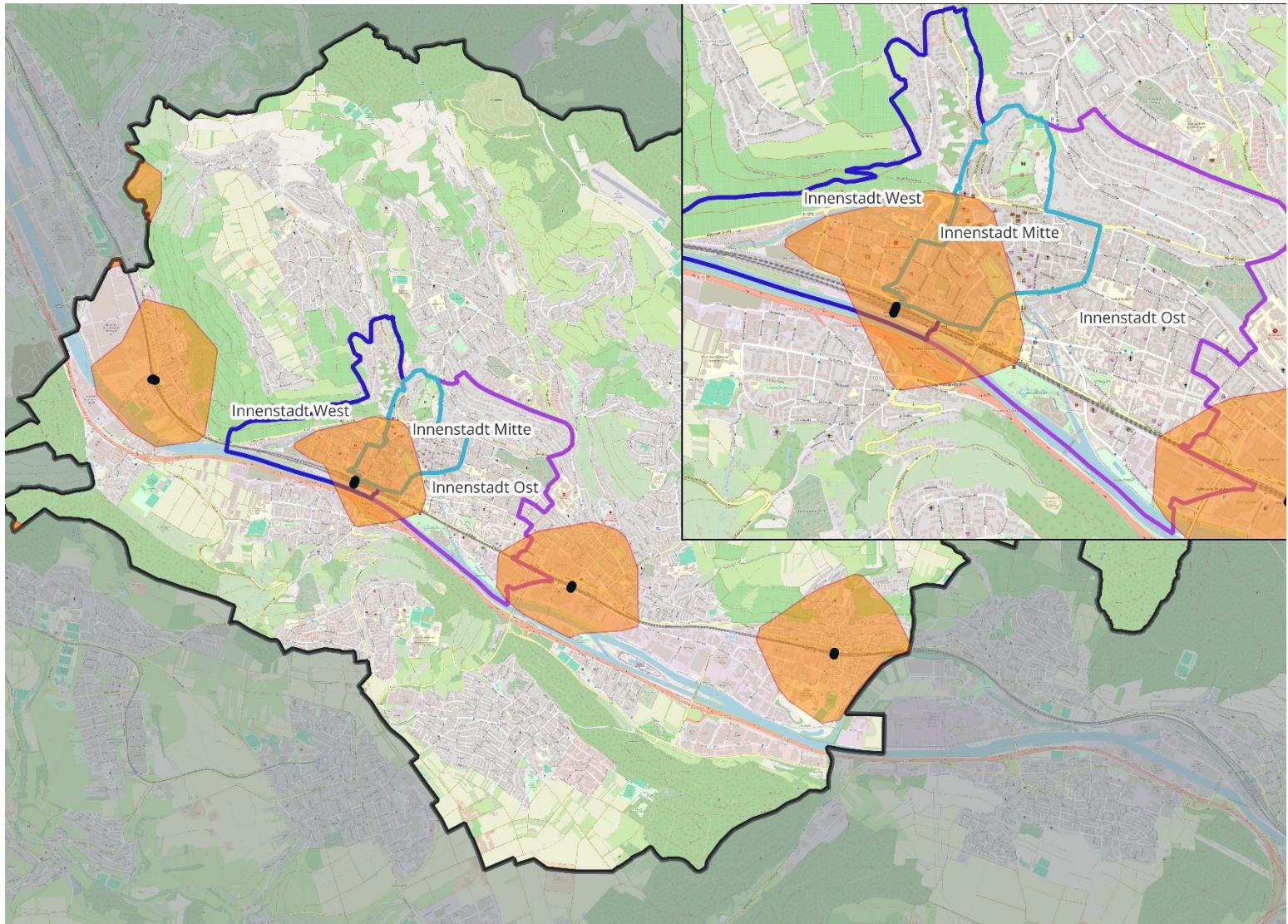
Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für Bodenrichtwerte, Einwohnerdichte, und die räumliche Gliederung lagen Informationen für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für Quartierszentren, ÖPNV-Haltestellen und wichtige Infrastruktur wurde hingegen für jede Adresse die kürzeste Entfernung gemessen.

Darüber hinaus wurde in Frage 19 des Mieterfragebogens gefragt, ob die Wohnung über eine unverbaute Fernsicht aus den Haupträumen verfügt.

In der Auswertung hat sich ergeben, dass sich die Wohnlage durch die Berücksichtigung der Stadtteile in der Innenstadt sowie die Entfernung zur nächsten S-Bahn-Station am besten darstellen lässt. Für andere Wohnlagemerkmale konnte kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden oder die Korrelation mit anderen Merkmalen war sehr hoch. Die Gebiete mit Zu- und Abschlägen sind auf der Karte in Abbildung 5 grafisch dargestellt. Ein adressscharfes Wohnlageverzeichnis ist im Anhang angefügt. Mit dem Wohnlageverzeichnis kann der Zu- oder Abschlag bei der Anwendung des Mietspiegels für eine konkrete Adresse ermittelt werden.

## Auswertung

Abbildung 5: Wohnlagen mit Zuschlägen im Mietspiegel



Quelle: Stadt Esslingen, © OpenStreetMap

## 7.6 Spanne

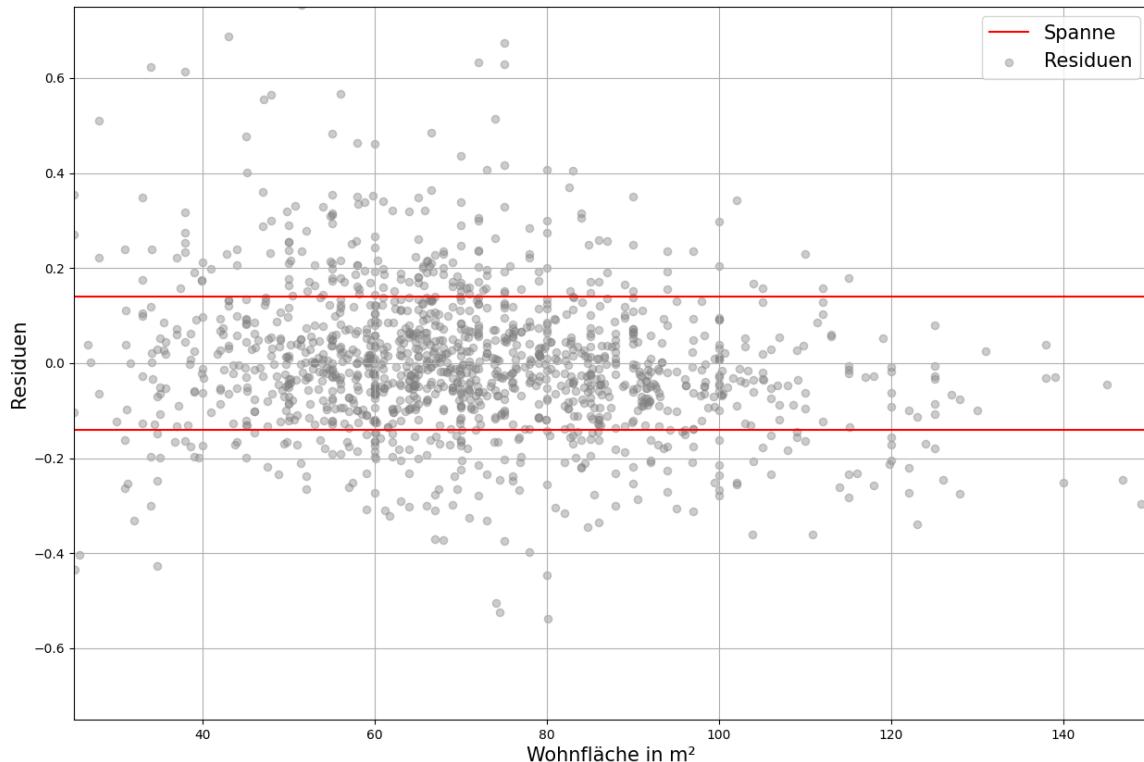
Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2009 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1984 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.
- Es sind nicht alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale mit einem statistisch signifikanten Effekt in den Mietspiegel eingegangen.

Der Spannenumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größtenteils geordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei -14 %. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei + 14 %. Die Spanne ist in Abbildung 4 grafisch dargestellt.

**Abbildung 4: Residuen und Spanne des Mietspiegels**


## 7.7 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 85,0 %, d. h. 85,0 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells erklärt.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler

des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 4). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  gewählt worden, also einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird jeweils das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  vorliegt.

## 8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietafel ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>.

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung liegt innerhalb der ermittelten Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spanngrenzen zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> hinzugerechnet. Um die absolute Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spanngrenzen in € pro m<sup>2</sup> mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die absolute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Esslingen am Neckar heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Esslingen am Neckar zu finden.

### 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel sowie vom Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel trat zum 1. Januar 2026 in Kraft. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermietenden und der Mietenden ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

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

## **Anlage**

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Fragebogen konsekutive Vermieterbefragung
3. Adressverzeichnis zur Wohnlage

# Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Esslingen am Neckar 2026



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/es-m> vornehmen. Ihr **Zugangscode** ist:

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

**Frage 0:** Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an der Befragung teilgenommen?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage A:** Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder zahlen Sie aus anderen Gründen keine Miete?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage B:** Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.05.2019 begonnen?

Ja → **Frage C**  Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2019 verändert?  
(*Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

Ja → **weiter**  Nein → **Ende**

**Frage C:** Sind Sie Untermieter:in (*also nicht Hauptmieter:in*) der Wohnung?  
(*Als Untermieter:in gelten keine Lebenspartner:innen. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage D:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte Miete?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?  
(*öffentlicht geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**  
 Unbekannt → **weiter**

**Frage F:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenheim)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage G:** Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage H:** Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (*gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage I:** Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage J:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet?  
(*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage 1:** Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?  
(*ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten*)

Monat   Jahr

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert



**Frage 3:** Wie hoch ist die für **Mai 2025** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den / die Vermieter:in (Gesamtbetrag): .....

(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

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

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

c) Garage / Stellplatz: .....

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

d) Einbauküche: .....

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

e) Andere Kosten / Zuschlüsse für: .....

						,					€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

						,					m <sup>2</sup>
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	----------------

**Frage 5:** Wer ist Ihr:e Vermieter:in? Baugenossenschaft  
Esslingen eG FLÜWO Bauen  
Wohnen eG Landes-Bau-Genossen-  
schaft Württemberg eG Andere:r Vermieter:in  
(bitte unten eintragen) Esslinger Wohnungsbau  
GmbH Vonovia SE Wohnbau GmbH

Name Vermieter:in:

Adresse Vermieter:in:

Vorname:

Straße:

Hnr.:

Nachname:

PLZ:

Unternehmen:

Ort:

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

			,		
--	--	--	---	--	--

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

Anzahl Wohnungen:

--	--	--

**Frage 8:** Um welche Art von Gebäude handelt es sich? (nur eine Antwort möglich) Freistehendes Einfamilienhaus Mehrfamilienhaus Doppelhaushälften, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_**Frage 9:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschoss bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

--	--

**Frage 10:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich) Keller / Souterrain / Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Gartengeschoss (bei Hanglage) Hochparterre Mehrere Geschosse**Frage 11:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich) Dachgeschoßwohnung mit Dachschrägen Penthouse / Staffelgeschoss-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschoßigen Hauses mit umlaufender Terrasse) Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden) Einliegerwohnung (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

**Frage 12:** Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

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

- Bis 1918     1946-1960     1978-1983     1995-2001     2010-2015     2021-2024  
 1919-1945     1961-1977     1984-1994     2002-2009     2016-2020     Unbekannt

**Frage 13:** Befindet sich das WC in der Wohnung?

Ja     Nein

**Frage 14:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja     Nein → **weiter zu Frage 16**

**Frage 15:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen des / der Mieter:in gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

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

**Frage 16:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)                               | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit  |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)   | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume   |
| <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage für die gesamte Wohnung (nicht nur Abluft)   | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung   |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion   | <input type="checkbox"/> (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)                                       |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller-, Speicher- oder Bühnenraum) | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)                            |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschrank, mindestens 1 m <sup>2</sup> )                     | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt                  |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar         | <input type="checkbox"/> Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)                         |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur für Mieter:in zugänglich)                                |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar   |   |

**Frage 17:** Welchen Bodenbelag haben Ihre Wohnräume überwiegend? (von Vermieter:in gestellt, nur eine Antwort möglich)

- |   |   |                                   |   |
|---|---|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Parkett            | <input type="checkbox"/> Vinyl- / Designboden           | <input type="checkbox"/> PVC      | <input type="checkbox"/> Kein Bodenbelag / Rohboden |
| <input type="checkbox"/> Holzboden / Dielen | <input type="checkbox"/> Kachel, Fliesen, Stein, Marmor | <input type="checkbox"/> Laminat  |   |
| <input type="checkbox"/> Kork               | <input type="checkbox"/> Teppichboden                   | <input type="checkbox"/> Linoleum |   |

**Frage 18:** Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

- Stellplatz in einer Tiefgarage
  - Stellplatz in einem Carport
  - Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage
  - Offener Stellplatz im Freien

**Frage 19:** Verfügt die Wohnung über eine unverbaute Fernsicht aus den Haupträumen?

- Ja       Nein

**Frage 20:** Wie wird die Wohnung **überwiegend** beheizt? (von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die **überwiegende Heizungsart** ankreuzen)

- Zentralheizung (*eine Heizung für das ganze Gebäude*) oder Etagenheizung (*eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage*)
  - Einzelöfen (*Kachelofen, Nachtspeicherheizung*)
  - Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (*auch auswählen, wenn Heizung auf Kosten von Mietern:in beschafft wurde*)
  - Sonstiges, und zwar:

**Frage 21:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster
  - 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (*zwei fest verbundene Scheiben*)
  - Kastenfenster / Doppelflügelfenster (*zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen*)
  - Einfachverglasung (*eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten*)

**Frage 22:** Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.  
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

\_\_\_\_\_

*Vielen Dank für Ihre Teilnahme!*

# Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Esslingen am Neckar 2026



Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/es-v> vornehmen.

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

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

Ihr Zugangscode:  ID:

<b>Frage 0:</b> Können Sie die angefragte Wohnung nicht zuordnen oder steht die Wohnung leer?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage A:</b> Sind Sie selbstnutzende:r Eigentümer:in dieser Wohnung oder verlangen Sie aus anderen Gründen keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage B:</b> Hat das Mietvertragsverhältnis nach dem <b>01.05.2019</b> begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b>	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem <b>01.05.2019</b> verändert? <i>(Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>
<b>Frage C:</b> Zahlt der / die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses ( <i>etwa Hausmeister:innentätigkeit</i> ) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(öffentlicht geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>		
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenheim)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? ( <i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i> )	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? ( <i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke</i> )	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage H:</b> Handelt es sich bei dem vermieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? <i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> / <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
<b>Frage 2:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)</i>	Monat <input type="text"/> / <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert		



**Frage 3:** Wie hoch ist die für **Mai 2025** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich erhalte insgesamt von dem / der Mieter:in (Gesamtbetrag): .....

(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

						,						€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

					,							€
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

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

					,							€
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

c) Garage / Stellplatz: .....

					,							€
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

d) Einbauküche: .....

					,							€
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

e) Andere Kosten / Zuschläge für: .....

					,							€
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

				,								m <sup>2</sup>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	----------------

**Frage 5:** Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr: 

--	--	--	--

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

- |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bis 1918  | <input type="checkbox"/> 1946-1960 | <input type="checkbox"/> 1978-1983 | <input type="checkbox"/> 1995-2001 | <input type="checkbox"/> 2010-2015 | <input type="checkbox"/> 2021-2024 |
| <input type="checkbox"/> 1919-1945 | <input type="checkbox"/> 1961-1977 | <input type="checkbox"/> 1984-1994 | <input type="checkbox"/> 2002-2009 | <input type="checkbox"/> 2016-2020 | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

**Frage 6:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)

oder Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)

Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)

Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch

auswählen, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde)

Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**Frage 7:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster   |
| <input type="checkbox"/> 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)        |
| <input type="checkbox"/> Kastenfenster / Doppelflügelfenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen) |
| <input type="checkbox"/> Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)                 |

**Frage 8:** Wurden nach dem 01.01.1995 folgende energetische Maßnahmen von dem / der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

	Ja, bis 2009	Ja, ab 2010	Ja, Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>				
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>				
Dämmung des Dachs / der obersten Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>				
Fensteraustausch ( <i>alle Fenster in der Wohnung</i> ):	<input type="checkbox"/>				
Erneuerung der Heizungseinrichtung (Wärmeerzeuger) (z. B. <i>Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme</i> )	<input type="checkbox"/>				

**Frage 9:** Wurden seit dem 01.01.2000 Modernisierungsmaßnahmen von dem / der Vermieter:in durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten?

	Ja, bis 2010	Ja, 2011 bis 2020	Ja, ab 2021	Ja, Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken):	<input type="checkbox"/>					
Fußbodenbeläge:	<input type="checkbox"/>					
Innentüren:	<input type="checkbox"/>					
Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür	<input type="checkbox"/>					
Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	<input type="checkbox"/>					

**Frage 10:** Wenn wir bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
- Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

*Vielen Dank für Ihre Teilnahme!*

## Wohnlagenverzeichnis

Im Mietspiegel für Esslingen am Neckar hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der ggf. anzuwendende Zuschlag kann dem Wohnlagenverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zuschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Diakonissenweg 2-12) gilt der Zuschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Diakonissenweg 2, 4, 6, usw.). Hausnummerzusätze werden durch ein „/“ von den Hausnummern abgegrenzt.

Die Zuschläge für die Lage ergeben sich aus der Auswertung von Geodaten im Rahmen der Mietspiegelerstellung. Zuschläge wurden ermittelt für die Lage in der Innenstadt (Ost, Mitte oder West) sowie für eine fußläufige Entfernung von höchstens 750 Metern zur nächsten S-Bahn-Station. Adressen, die keines der genannten Merkmale aufweisen, erhalten keinen Zuschlag.

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Abt-Fulrad-Straße	14	Am Schönen Rain 26-112	0
Achalmstraße	0	Am Ziegelbrunnen	0
Adelbergweg	0	Amselweg	0
Adlerstraße	10	An der Aufstiegstraße	0
Agnespromenade	11	An der Friedenslinde 1-41	0
Ahornweg	0	An der Friedenslinde 10-54	0
Aichelbergweg 1-11	4	An der Friedenslinde 56	4
Aichelbergweg 13-19	0	An der Rennbahn	0
Aichschießer Weg	0	Andreas-Hofer-Straße	0
Aifenweg	4	Angerweg	0
Ailenberg	4	Anhäuserstraße	0
Akazienweg	0	Anna-Schieber-Weg	5
Albblick 1-19	0	Anne-Frank-Weg	0
Albblick 2-32	0	Apothekergasse	10
Albblick 21-27	4	Archivstraße	14
Albblick 34	4	Arniakastraße	0
Albert-Schweitzer-Straße	0	Asternweg	0
Albertusweg	4	Auchtweg	0
Albstraße	0	Auchtweideweg	0
Alemannenweg	0	Auenweg	4
Alexanderstraße	0	August-Kleinknecht-Weg	0
Alfred-Kraft-Straße	0	Augustenstraße	0
Alleenstraße 1-37	4	Augustinerstraße	10
Alleenstraße 22-34	4	Bachstraße	4
Alleenstraße 39-43/1	0	Badstraße	0
Alleenstraße 40-48	0	Bahnhof	11
Allmandgasse	14	Bahnhofplatz	11
Alte Heusteige	0	Bahnhofstraße	14
Alte Ränkelesgasse	0	Banatstraße	0
Alte Schifffahrt	4	Bangert	0
Alte Steige	0	Bantlesweg	0
Alte Talstraße	0	Barbarossastraße	0
Altenbergweg	4	Bauernackerweg	0
Am Alten Neckar	4	Bauernwäldle	0
Am Bergle	0	Baumreute	0
Am Ententeich	4	Beblingerstraße 1-3	14
Am Glockengarten	0	Beblingerstraße 2	11
Am Graben	0	Beethovenstraße	0
Am Hausweinberg	0	Bergstraße	0
Am Kirchberg	0	Berkheimer Straße 2	4
Am Kronenhof	14	Berkheimer Straße 4-8	0
Am Schäferplatz	0	Berkheimer Straße 10	4
Am Schönen Rain 1-99	0	Berkheimer Straße 14-52	0
Am Schönen Rain 2-16	5	Berliner Straße 1-29	11

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Berliner Straße 2-12	14	Brühlwiesen	0
Bernhard-Denzel-Weg	0	Buchenweg	5
Berta-Stoll-Weg	0	Buckenlehenweg	0
Betzgerstraße	0	Burg	10
Beutauklinge 1-31	0	Burgsteige	10
Beutauklinge 6-24	10	Burgunderstraße	4
Birkengehren	0	Bussardweg	0
Birkenhof	0	Butzenmannweg	0
Birkenweg	5	Bärenwiesenweg	0
Bismarckstraße 17-65	5	Böhmerwaldstraße	4
Bismarckstraße 24-36	5	Böllatweg	0
Bismarckstraße 42-52	0	Bührleshecken	0
Bismarckstraße 54-64	5	Camererweg	0
Blarerplatz	10	Cannstatter Straße	4
Blienshaldenweg	0	Champagne	0
Blumenstraße	5	Champagnestraße	0
Bogenstraße	0	Christian-Fink-Straße	0
Boppengasse	0	Christian-Knayer-Straße	0
Boppenäckerstraße	0	Christophstraße	0
Borsigstraße	5	Daimlerstraße	0
Boschstraße	0	Damaschkestraße	0
Boßlerstraße	0	Dammstraße	5
Brackenheimerweg	0	Danziger Straße	0
Brandenburger Straße	0	Deffnerstraße	5
Braungartweg	0	Deizisauer Straße	0
Bregel	0	Denkendorfer Straße	0
Breitenstraße	0	Diakonissenweg 1-15	4
Breitingerstraße	0	Diakonissenweg 2-12	4
Breitwiesenweg	0	Diakonissenweg 14-20	0
Breslauer Straße	0	Diakonissenweg 17-31	0
Brettacherweg	4	Dieboldstraße	4
Brinzingерweg	0	Dieselstraße	0
Brücknerweg	0	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	0
Brunnenstraße	0	Dornierstraße	0
Brunnenwiesenweg	0	Dresdener Straße	0
Brückenstraße 1	4	Drosselweg	0
Brückenstraße 4-14	4	Dulkweg	0
Brückenstraße 18-24/1	0	Dürrbeundstraße	0
Brühl	0	Eberhard-Bauer-Straße	0
Brühl Fabrik 5-53	0	Ebershaldenstraße 1-25/2	5
Brühl Fabrik 6-20	0	Ebershaldenstraße 12	10
Brühl Fabrik 26	4	Eberspächerstraße 1	4
Brühl Fabrik 28-52	0	Eberspächerstraße 2-24	4
Brühlstraße	0	Eberspächerstraße 3-7	9

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Eberspächerstraße 25-31	4	Farnweg	0
Eckenerstraße	0	Festo Campus	0
Eglisweg	0	Fichtenstraße	0
Ehnisgasse	14	Filderstraße	0
Eibenweg	0	Filsweg	0
Eichendorffstraße	0	Finkenweg	0
Eichenweg	0	Fischbrunnenstraße 1	10
Einsteinstraße	4	Fischbrunnenstraße 3	14
Eisenbahnstraße	4	Fischbrunnenstraße 4-8	14
Elsterweg	0	Fischergasse	14
Emil-Fraas-Weg	0	Flandernstraße 1-107	0
Emil-Kessler-Straße 1-11	4	Flandernstraße 2-40	0
Emil-Kessler-Straße 2-4	4	Flandernstraße 46-148	5
Emil-Kessler-Straße 6-6/2	0	Fleischmannstraße 1-3	14
Emil-Kessler-Straße 6/4	4	Fleischmannstraße 2-4	14
Emil-Kessler-Straße 8	0	Fleischmannstraße 6-52	11
Emil-Kessler-Straße 10	4	Fleischmannstraße 9-59	11
Emil-Kessler-Straße 12-28/2	0	Fliederweg	0
Emil-Kessler-Straße 19-25	0	Forstbachweg	0
Emil-Kessler-Straße 36	4	Forststraße 1-33	4
Emil-Kessler-Straße 39/1-39/2	4	Forststraße 2-50	4
Emil-Kessler-Straße 39/3	0	Forststraße 60	0
Emil-Kessler-Straße 39/4	4	Franziskanergasse	10
Emil-Kessler-Straße 54	0	Freihofstraße 3	0
Emma-Waiblinger-Straße	0	Freihofstraße 4-6	4
Ensingerweg	0	Friedensstraße	5
Entengrabenstraße 1-9	10	Friedrich-Ebert-Straße 1-5	5
Entengrabenstraße 2-12	5	Friedrich-Ebert-Straße 2-24	0
Entennest	0	Friedrich-Ebert-Straße 17-21/1	0
Erbachstraße	0	Friedrich-Ebert-Straße 25	5
Erich-Kenner-Platz	4	Friedrichstraße	4
Erikaweg	0	Fritz-Müller-Straße 1-27	4
Erlenhau	0	Fritz-Müller-Straße 6-60	4
Erlenweg	0	Fritz-Müller-Straße 87-151	0
Ermsweg	0	Fritz-Müller-Straße 88-150	0
Eschbacher Weg	0	Fröbelweg	4
Eschenweg	5	Frühlingshalde	0
Esslinger Straße	0	Färbertörlesweg	9
Eugen-Bolz-Straße	0	Föhrenweg	0
Eugenie-von-Soden-Straße	11	Gallenweg	0
Eulenweg	0	Gartenstraße	0
Fabrikstraße	9	Gauchhalde	4
Faißtstraße	0	Gayernweg 4-18	4
Falkenweg	0	Gayernweg 7-21/1	4

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Gayernweg 21/2	0	Hasenrainweg 30-36	4
Gayernweg 23-27	4	Hasenrainweg 35-73	0
Gayernweg 55-65	0	Hasenrainweg 36/1-82	0
Geiselbachstraße	10	Hauffstraße	10
Geiselstraße	10	Hauptstraße 5/1-9	0
Georg-Christian-von-Kessler-Platz	14	Hauptstraße 6-16	0
Georg-Deuschle-Straße 25-67	4	Hauptstraße 32-138	4
Georg-Deuschle-Straße 26-96	4	Hauptstraße 33-163	4
Georg-Deuschle-Straße 69	0	Hauptwasenstraße	0
Georg-Deuschle-Straße 98-100	0	Hausgüterweg	0
Georgiistraße	5	Hausweingärten	0
Gerberweg	4	Heckenweg	0
Gerstenweg	0	Hedelfinger Straße	0
Geschwister-Scholl-Straße	0	Hegensberger Straße	0
Gestützweg	0	Heidestraße	0
Geuernrain	0	Heilbronner Straße	5
Ginsterweg	0	Heiligenbergweg 2-10	4
Goerdelerweg	0	Heiligenbergweg 12-26	0
Goethestraße	0	Heimstättenweg	0
Goldwanne	0	Heinrich-Gyr-Straße	0
Gollenstraße	0	Hellerweg 1-77	7
Gottfried-Weigle-Straße	4	Hellerweg 4-22	0
Grabbrunnenstraße 6-26	5	Hellerweg 26-78	7
Grabbrunnenstraße 19	10	Helleswiesenweg	0
Greutweg	0	Helmensbergweg 1-11	7
Grund	0	Helmensbergweg 4-22	0
Grunstraße	10	Herderstraße	4
Grüner Weg	5	Hermann-Kurz-Weg 1-13	4
Gustav-Werner-Straße	4	Hermann-Kurz-Weg 2-6	4
Gutenbergstraße	4	Hermann-Kurz-Weg 15-55	0
Gänsbrunnenweg	0	Hermann-Kurz-Weg 50-54	0
Gänsäckerstraße	4	Hermannstraße	4
Habertweg	0	Herrenwiesenweg	0
Habichtweg	0	Hertfelderstraße	0
Hafenmarkt	10	Hessengasse	0
Hainbachstraße	4	Heugasse	10
Hakenbergweg	0	Hildenbrandstraße	0
Halbergstraße	4	Hindenburgstraße 2-70	5
Haldenstraße 1-9	4	Hindenburgstraße 5-89	5
Haldenstraße 2-186/1	0	Hindenburgstraße 74-110	0
Haldenstraße 17-81/1	0	Hindenburgstraße 91-115	0
Hammerschmiede	0	Hindenburgstraße 112-216	4
Hansenberg	0	Hindenburgstraße 117-199	4
Hasenrainweg 27-33	4	Hindenburgstraße 203-239	0

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Hindenburgstraße 226-246	0	Im Feldle	4
Hinterer Holzweg	0	Im Fritzen	0
Hinterer Wolfacker	0	Im Gaugenmaier	0
Hirschlandhof	0	Im Gehren	0
Hirschlandstraße 1-59	4	Im Grillenrain	0
Hirschlandstraße 2-68	4	Im Göbel	0
Hirschlandstraße 65-135	0	Im Hangelstein	4
Hirschlandstraße 70-164	0	Im Heppächer	10
Hirschstraße	10	Im Holder	0
Hochstetterweg	0	Im Holzberg	0
Hochwiesenweg	0	Im Honighof	0
Hofstatt	10	Im Kehrer	0
Hofstraße	0	Im Kugelbrettle	0
Hohe Straße	0	Im Köpfen	0
Hohenackerstraße	0	Im Rosengarten	0
Hohenbühlweg	0	Im Sonnenwinkel	0
Hohenheimer Straße	0	Im Unteren Zehen	0
Hohenkreuzweg	0	Im Zehen	0
Hohenloher Straße	0	In der Kürze	0
Hohenstaufenstraße	0	Ina-Rothschild-Weg	0
Hohler Graben	0	Ina-Seidel-Weg	0
Holgenburg 1	7	Indexstraße	4
Holgenburg 2-18	7	Innere Brücke	14
Holgenburg 3-23	0	Inselstraße	4
Holunderweg	0	Jakobstraße	0
Holzwiesenweg	0	Johannesstraße	4
Hopfengartenweg	0	Julius-Motteler-Straße	5
Hubertusweg	0	Jurastraße	0
Humboldtstraße	4	Jusiweg	0
Häberlinstraße	4	Kaltklinge	0
Häherweg	0	Kanalstraße	5
Händelweg	0	Kandlerstraße	11
Häuserhaldenweg	0	Kantinestraße	0
Hölderlinweg 2-42	0	Kantstraße	0
Hölderlinweg 7-45/2	0	Karl-Pfaff-Straße	0
Hölderlinweg 52-166	5	Karlsbader Straße	0
Hölderlinweg 59-165	5	Karlstraße	4
Im Bregel	0	Kasernenstraße	14
Im Efeu	5	Kastanienweg	0
Im Egert 1-9	0	Kastellstraße	0
Im Egert 11-17	4	Kastenackerweg	0
Im Erlich 1-5	4	Katharinenlinde	0
Im Erlich 2-10	4	Katharinenstaffel	5
Im Erlich 7-15	0	Katharinenstraße	5

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Katzenbühl	0	Kuhsteige	0
Kegelstraße	4	Kupfergasse	10
Kelterstraße	0	Kurt-Schumacher-Straße 24	5
Kennenburger Straße	0	Kurt-Schumacher-Straße 35-37	5
Keplerstraße 2-24	4	Kurt-Schumacher-Straße 39-43	9
Keplerstraße 3-33/1	4	Kurze Straße	0
Keplerstraße 32-40	0	Kurzer Remser	0
Keplerstraße 35-41	0	Köllerfeld	0
Kernenweg	0	Königer Straße	0
Kesselwasen	14	Königsallee	0
Keuperstraße	0	Königsberger Straße	0
Kiesstraße 1-11	10	Körschstraße	4
Kiesstraße 6-12	5	Küferstraße	10
Kimmichsweiler	0	Lachenäckerweg	0
Kimmichsweilersteige	0	Laienweg	0
Kimmichsweilerweg	0	Landenbergerstraße	5
Kirchackerstraße	0	Landhausstraße 2	4
Kirchstraße	4	Landhausstraße 3-149	0
Klarastrasse	0	Landhausstraße 4-146	0
Kleine Hülengasse	0	Landolinsgasse	10
Kleistweg	5	Landolinsplatz 1	5
Klingenweg	4	Landolinsplatz 2-6	10
Klosterallee	0	Landolinsteige 1-9	10
Kohlerweg	0	Landolinsteige 2-14	5
Kollwitzstraße	11	Langer Weg	0
Kolpingstraße	0	Lauterweg	0
Konsumstraße	0	Lederstraße	14
Kornbergweg	0	Leimenackerweg	0
Kornblumenweg	0	Lenaustaffel	5
Kornhalde	0	Lenzhalde 6-22	0
Kossmännneweg	0	Lenzhalde 13-31	0
Krebenwiesenhof	0	Lenzhalde 28-112	5
Krebenwiesenweg	0	Lenzhalde 37-127	5
Kreuzgartenstraße	4	Lerchenbergstraße 4-58	4
Kreuzstraße 23-69	4	Lerchenbergstraße 5-69	4
Kreuzstraße 34-82	4	Lerchenbergstraße 60-98	0
Kreuzstraße 71-103	0	Lerchenbergstraße 73-85	0
Kreuzstraße 84-96	0	Lerchenweg	0
Kronenstraße	0	Lessingstraße	4
Krummenackerstraße 4-50	7	Lichtensteinweg	0
Krummenackerstraße 5-51	7	Liebersbronner Straße	0
Krummenackerstraße 52-220	0	Liebigweg	4
Krummenackerstraße 65-235	0	Lienhardstraße	4
Krämerstraße	14	Lilienweg	0

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Limburgstraße	0	Mittlere Beutau 50-68	7
Lindenstraße	0	Mittlere Beutau 61-89	7
Lindhalde	0	Mohnweg	0
Lindhaldenweg	0	Moltkestraße	0
Liststraße	4	Mooräckerweg	0
Lohwasen	11	Moosweg	0
Ludwig-Jahn-Straße	0	Mozartweg	0
Ludwigstraße	4	Munkbrunnen	0
Luikenweg	0	Mutzenreisstraße	0
Löwengarten	0	Mönchelenweg	0
Magdeburger Straße	0	Mönchsbergweg	0
Maienwalterstraße	0	Mörikestraße	5
Maille 1	14	Möwenweg	0
Maille 3-5	5	Mühlstraße	5
Maille 4	5	Mülbergerstraße 1-133	5
Marianne-Schmidt-Weg	0	Mülbergerstraße 42-142	5
Marienstraße	0	Mülbergerstraße 146-180	0
Marktplatz	14	Mülbergerstraße 149-181	0
Martin-Elsaesser-Weg	0	Nansenweg	4
Martinstraße 2-14	14	Narzissenweg	0
Martinstraße 9-15	14	Neckarhaldenweg	7
Martinstraße 18-44	11	Neckarstraße 1-29	14
Martinstraße 19-47	11	Neckarstraße 22-32	9
Matthäus-Hahn-Straße	4	Neckarstraße 33-35	9
Mauerstraße	10	Neckarstraße 34-88	5
Max-Eyth-Straße	4	Neckarstraße 45-93	5
Max-Planck-Straße	0	Nelkenweg	0
Meisenweg	0	Nellinger Straße	0
Merkelstraße	5	Neue Straße	0
Mettenhaldenstraße 1-55	4	Neuffenstraße	0
Mettenhaldenstraße 2-34	4	Nonnenklinge	0
Mettenhaldenstraße 48	0	Nymphaeaweg	0
Mettinger Straße 2-10	11	Obere Beutau 1-65	10
Mettinger Straße 11-29	11	Obere Beutau 2-70	10
Mettinger Straße 12-52	7	Obere Beutau 71-101	0
Mettinger Straße 31	7	Obere Beutau 76-90	0
Mettinger Straße 33-39	11	Obere Mettinger Wiesen 1	4
Mettinger Straße 69-137	7	Obere Mettinger Wiesen 2-4	0
Michael-Stifel-Platz	0	Obere Mettinger Wiesen 3	0
Milchstraße	10	Obere Mettinger Wiesen 5	4
Mistelweg	0	Obere Mettinger Wiesen 6-10	4
Mittelstraße	0	Obere Mettinger Wiesen 7	0
Mittlere Beutau 1-55	10	Obere Mettinger Wiesen 9	4
Mittlere Beutau 8-48/1	10	Oberer Brühl	0

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Oberer Eisbergweg	0	Pfostenackerweg	0
Oberer Hegensberg	0	Pliensaustraße 1-55	14
Oberer Metzgerbach	14	Pliensaustraße 2-58	14
Oberer Mönchelenweg	0	Pliensaustraße 73	9
Oberesslinger Straße	0	Plochinger Straße 1-31	5
Oberhof	0	Plochinger Straße 2-34	5
Oberhofweg	0	Plochinger Straße 33-49	0
Obertalweg	0	Plochinger Straße 40-44	0
Obertorstraße 1-63	5	Plochinger Straße 46-164	4
Obertorstraße 2	10	Plochinger Straße 53-159/1	4
Obertorstraße 6-74	5	Plochinger Straße 161	0
Obertürkheimer Straße 1-43/1	4	Potsdamer Straße	0
Obertürkheimer Straße 2-62	4	Pulverwiesen 2-26	5
Obertürkheimer Straße 45-69	0	Pulverwiesen 5-21	5
Obertürkheimer Straße 72-90	0	Pulverwiesen 25	9
Oberwiesenweg	0	Quittenweg	0
Ohmstraße	0	Radweg	0
Olgastraße	5	Rainweg	0
Osterfeldstraße	0	Rathausplatz 1-19	10
Ottilienhof	10	Rathausplatz 2-18	10
Ottilienplatz	10	Rathausplatz 20	14
Otto-Bayer-Straße	4	Raunswiesen	0
Otto-Konz-Straße	4	Raunswiesenweg	0
Ottistraße	0	Rechbergstraße	0
Palmenwald	0	Reinacher-Härlin-Weg	0
Palmenwaldstraße	0	Reinhold-Krauß-Straße	0
Palmstraße	0	Remsenklinge	0
Paracelsusstraße 2	4	Remsweg	0
Paracelsusstraße 17-45	0	Renettenweg	4
Paracelsusstraße 28-38	0	Rennstraße 1-11	5
Paracelsusstraße 40-50	4	Rennstraße 2-16	5
Paracelsusstraße 47	4	Rennstraße 20-30	9
Paradiesweg	0	Reutlinger Straße	5
Parkstraße	0	Reußensteinweg	0
Paul-Gerhardt-Straße	4	Richard-Hirschmann-Straße	5
Paulinenstraße 36-40	4	Rieslingstraße	4
Paulinenstraße 37-41	4	Rilkestraße	5
Paulinenstraße 42-48	0	Ringelweg	0
Paulinenstraße 43-51	0	Ritterstraße 1-17	10
Peterlinggasse	14	Ritterstraße 2-8	14
Pfaffenackerstraße	0	Ritterstraße 10-14/1	10
Pfarrstraße	0	Ritterstraße 16	14
Pfauenbergsteige	0	Robert-Koch-Straße	4
Pfeifferklinge	0	Roggeweg	0

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Rohr	0	Schorndorfer Straße 14-34	4
Rohrackerweg	0	Schorndorfer Straße 15-47	4
Rolf-Nesch-Weg	0	Schorndorfer Straße 42-124	0
Rosenau	4	Schorndorfer Straße 49-183	0
Rosenholzweg	0	Schulbergstraße	4
Rosenstraße 1-93	4	Schuler	0
Rosenstraße 2-100	4	Schulstraße	0
Rosenstraße 101	0	Schurwaldstraße	0
Rosenstraße 108-124	0	Schwanengrabenstraße	14
Rosmarinweg	0	Schwarzklingenweg	0
Rossbergstraße	0	Schwarzmauern	0
Rosselenweg	0	Schwarzwaldstraße	0
Rossmarkt	14	Schäfflerstraße	5
Rostocker Straße	0	Schönblick	0
Rotenackerstraße 1-103	0	Schönbuchstraße	0
Rotenackerstraße 2-34	0	Schönenbergweg	10
Rotenackerstraße 120-132	5	Schönleberweg	0
Rotenstraße	4	Seestraße	0
Ruiter Straße	0	Seewiesenweg	0
Ruländerstraße	4	Seitenstraße	0
Römerstraße	0	Seracher Straße	0
Röntgenstraße 1-17	0	Siemensstraße	4
Röntgenstraße 6-30	0	Silcherstraße 1-15	0
Röntgenstraße 36	4	Silcherstraße 10-18	0
Rüderner Straße	0	Silcherstraße 19	5
Salbeiweg	0	Silcherstraße 22	5
Salzmannweg	0	Silvanerstraße	4
Schanbacher Straße	0	Sirnau	0
Schelztorstraße 1-5	14	Sirnauer Brücke	0
Schelztorstraße 2-56	11	Sirnauer Straße	14
Schelztorstraße 7-53	11	Sofienstraße	0
Schenkenbergstraße 2-2/1	0	Sommerweg	5
Schenkenbergstraße 4-112	4	Sonnenhalde	4
Schenkenbergstraße 5-99	4	Spechtweg	0
Schillerstraße	5	Sperlingweg	0
Schlachthausstraße	11	Spieth-Hof	0
Schlehenweg	0	Spitalhalde	0
Schlesierstraße	0	Spitalsteige	0
Schlossberggasse	14	Spitalwaldweg	0
Schlosserweg	0	Spritzengasse	10
Schlosswiesenweg	0	Stahlackerweg	0
Schlösslesweg	0	Starenweg	0
Schlüssihaldenstraße	4	Staufeneckstraße 7-23/1	4
Schmale Gasse	10	Staufeneckstraße 10-24	4

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Staufeneckstraße 25-39	0	Ulmer Straße 10-32/1	5
Staufeneckstraße 26-30	0	Ulmer Straße 34-38/3	9
Stauffenbergstraße	4	Ulmer Straße 37	9
Steinbeisstraße 1-23	4	Ulmer Straße 40-96	4
Steinbeisstraße 10-40	4	Ulmer Straße 79-83	4
Steinbeisstraße 25	0	Ulrichstraße	0
Steinbeisstraße 35	4	Untere Beutau 5	14
Steinhalde	0	Untere Beutau 7-45	10
Stettener Straße	0	Untere Beutau 8-48	10
Stieglitzweg	0	Untere Straße	4
Strengenäckerweg	0	Unterer Eisbergweg	0
Strohstraße	10	Unterer Hammerstein	0
Strümpfelbacher Steige	0	Unterer Metzgerbach	14
Stuifenstraße	0	Urbanstraße 1-5	10
Stuttgarter Straße 1-5	4	Urbanstraße 4-8/1	10
Stuttgarter Straße 2-8	4	Urbanstraße 14-128	5
Stuttgarter Straße 7-99	0	Urbanstraße 15-125	5
Stuttgarter Straße 10-78/1	0	Urbanstraße 127-157	0
Stäffelesweg	0	Urbanstraße 130-158	0
Stöckenberg	0	Urbanstraße 160-182	4
Stöckenbergweg	0	Urbanstraße 161-179	4
Sudetenstraße	0	Veilchenweg	0
Sulzgrieser Steige	7	Viehgasse	0
Sulzgrieser Straße	0	Vogelsangstraße	14
Südhalde	0	Volker-Böhringer-Weg	0
Talstraße	0	Vorderer Wolfacker	0
Tannenbergstraße	0	Wagnerstraße	10
Teckstraße	0	Waldackerweg	0
Thomasäckerweg	0	Waldegert	0
Thymianweg	0	Waldheimstraße	0
Tobias-Mayer-Straße	0	Waldstraße	0
Traifelbergstraße	0	Waldäcker	0
Traubengässle	4	Wannenrain	0
Trollingerweg	4	Wasserreute	0
Tulpenweg	0	Webergasse	10
Turmstraße 1-17	10	Wehrneckarstraße 2-16/1	14
Turmstraße 2-18	7	Wehrneckarstraße 3-17	14
Uhlandstraße 1	4	Wehrneckarstraße 28	5
Uhlandstraße 5-43	0	Weidenbrunnenweg	0
Uhlandstraße 8-42	0	Weidenweg	0
Uhlbacher Straße	0	Weiherstraße 1-11	4
Uhlbergstraße	0	Weiherstraße 2-16	4
Ulmer Straße 1	9	Weiherstraße 13-41	0
Ulmer Straße 9-33	5	Weiherstraße 16/1-38	0

<b>Adresse</b>	<b>Wohnlage</b>
Weilerweg	0
Weilstraße	0
Weimarer Straße	0
Weinbergstraße 1-23/1	4
Weinbergstraße 2-26	4
Weinbergstraße 23/2-33	0
Weinbergstraße 28-34	0
Weinstraße	4
Weizenstraße	0
Weißenweg	0
Wengertweg	0
Wickenweg	0
Wielandstraße 1-43	5
Wielandstraße 2-16/6	5
Wielandstraße 22-24	0
Wiesengrund	0
Wiflingshauser Straße	0
Wilhelm-Leuschner-Straße	0
Wilhelm-Nagel-Straße	0
Wilhelmstraße 4-96/11	4
Wilhelmstraße 5-101	4
Wilhelmstraße 96/12-96/13	0
Wilhelmstraße 96/14-96/44	4
Wilhelmstraße 96/45-96/46	0
Wilhelmstraße 96/5-118	4
Wilhelmstraße 120-126	0
Wittumhalde	0
Wolf-Hirth-Straße	0
Wolgasse	10
Waldenbronner Straße	0
Württembergstraße	0
Zehentgasse	14
Zeisigweg	0
Zeppelinstraße	0
Ziegelhüttenweg	5
Zimmerbachstraße 11	4
Zimmerbachstraße 12	0
Zollberg	0
Zollbergsteige	0
Zollbergstraße	0
Zollernplatz	0
Zollhausweg	0
Zwerchstraße	10
Zwingerstraße	10

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**  
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg  
Telefon: 040 3346476-0  
Fax: 040 3346476-99  
E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)  
Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)