

Dokumentation zum Mietspiegel Tübingen 2024



Unsere
Stadt



Qualifizierter Mietspiegel 2024



www.tuebingen.de/mietspiegel

Verfasst von:
Ulrich Stein, freier Statistiker
Im Vogelsang 7
74348 Lauffen am Neckar

Inhalt

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten	3
Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung	3
Rahmensetzungen für die Mietspiegelaufstellung	3
Konzeption der Mieterbefragung.....	4
Ermittlung von Mieteradressen	4
Stichprobenziehung.....	4
Fragebogen / Onlineerhebung	5
Befragungsverlauf	5
Rücklauf	5
Datenerfassung & Plausibilisierung.....	6
Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten	6
Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete	7
Gewichtung der Daten	7
Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels.....	8
Auswertungsschritte	8
Fallzahlen.....	8
Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe	10
Mietrelationen.....	12
Kartierung der Wohnlage	12
Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Ausstattungsmerkmalen	15
Güte des Modells und Mietspiegelspannen.....	18
Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt (für die postalische Befragung), Anschreiben, Erinnerungsschreiben)	21

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für Tübingen wurde von einer Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Experten der Stadtverwaltung Tübingen fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt von der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung in der Stadtverwaltung Tübingen. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ vertreten waren:

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.,
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V.,
- Amtsgericht Tübingen,
- GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen) mbH

Mit der Datenerhebung und -auswertung war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar Stuttgart beauftragt.

Rahmensetzungen für die Mietspiegelaufstellung

Der Mietspiegel basiert auf einer Mieterbefragung (Stichprobenbefragung) und ist mithilfe einer Regressionsrechnung aufgestellt worden („Regressionsmietspiegel“).

Die Rechenschritte bei der Aufstellung des Mietspiegels sind diese:

- (1) Im ersten Schritt werden „Basismieten“ errechnet. Dabei handelt sich um das Mietniveau, das von der Wohnfläche und dem Baujahr einer Wohnung abhängig ist.
- (2) Im zweiten Schritt erfolgen die Kartierung der Wohnlage und die Bestimmung des mit der Wohnlage verbundenen Preiseffekts. Der Preiseffekt der Lage wird dabei interpretiert als die durch Fläche und Baujahr nicht erklärten Preisunterschiede von Wohnungen in unterschiedlichen Wohngebieten. Die Karte basiert wie bereits im Vorgängermietspiegel auf den Gebietsabgrenzungen der Bodenrichtwertkarte, die vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegeben wird.
- (3) Auch werden in dieser Stufe die preislichen Auswirkungen von Ausstattungsmerkmalen auf die Miethöhe bestimmt. Mithilfe der Ausstattungsmerkmale sollen die durch Fläche, Baujahr und Lage noch nicht erklärten Mietpreisunterschiede zwischen Wohnungen erklärt werden.
- (4) Die Ergebnisse aus den einzelnen Rechenschritten werden zuletzt zu einem Gesamtmodell zur Schätzung der Nettokaltmiete für eine Wohnung zusammengefasst.

Hinsichtlich der von Vermieterinnen/Vermietern gestellten Küchenausstattung wurde in der Mietspiegelbeteiligung beschlossen, dass die (nicht fest verbaute) Küchenausstattung als Möblierung anzusehen ist, also kein Bestandteil der Wohnung und damit auch für die Höhe der Netto-Kaltmiete nicht relevant ist. In den Fällen, in denen die Küchenmiete in der Mietzahlung enthalten ist, soll die Mietzahlung entsprechend bereinigt werden.

Konzeption der Mieterbefragung

Wunsch / Vorgabe der Stadtverwaltung Tübingen war es, etwa 1000 mietspiegelrelevante Fälle aus Tübingen bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigen zu können. Mietspiegelrelevant sind gemäß der Bestimmungen im BGB alle Fälle, bei denen das Mietverhältnis im freien Wohnungsmarkt eingegangen wurde (Mietwohnungen außerhalb von Heimen, die nicht sozial gefördert, keine Werkwohnungen oder Ferienwohnungen und Wohnungen, die nicht zu Sonderkonditionen vermietet sind) und ein Vertragsabschluss oder Anpassung der Kaltmiete in den letzten 6 Jahren vor der Datenerhebung erfolgt ist. Entsprechend §11 Mietspiegelverordnung sollte ein Mietspiegel auf mindestens 500 Fällen basieren oder 1% des relevanten Mietwohnungsbestands einer Stadt (falls sich gemäß diesem Kriterium eine Fallzahl von mehr als 500 ergeben sollte). Der freie Mietwohnungsmarkt in Tübingen dürfte etwa 25.000 Wohnungen umfassen, 1.000 mietspiegelrelevante Fälle in der Auswertung entsprächen somit etwa 3,8% der Mietwohnungen des freien Mietwohnungsmarktes.

Ermittlung von Mieteradressen

Die Grundgesamtheit potenzieller Mieterhaushalte, aus der dann die Stichprobenziehung erfolgen sollte, wurde auf Basis folgender Daten hergeleitet:

- Abzug des Einwohnerregisters (Stand 31.12.2023)
- Ergebnisse eines auf die Einwohnerregisterdaten aufgesetzten Haushaltsgenerierungsverfahrens (HHGen)
- Mietspiegeldatei
- Verzeichnis von Wohnheimen
- Verzeichnis sozial geförderter Wohnungen

Das Haushaltsgenerierungsverfahren HHGen ist ein Gemeinschaftsprojekt der im KOSIS-Verbund zusammengeschlossenen Städte und der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR, heute BBR). Es ist ein in der Städtestatistik weit verbreitetes Verfahren zur Zusammenfassung von Einwohnern zu Haushalten (mithilfe von verwandtschaftlichen Verhältnissen, Namensabgleichen, Abgleich der Einzugsdaten, gemeinsamen Wohnorten vor Zuzug in die aktuelle Wohnung). Statistisch besonders schwierig zu erkennen sind unverheiratete Mehrpersonenhaushalte ohne (gemeinsame) Kinder, die zu getrennten Zeitpunkten in die gemeinsame Wohnung eingezogen sind. Gewisse Unschärfen verbleiben also, was in der Befragungspraxis zu einem gewissen Anteil (versehentlich) kontaktierter Haushalte führt. Die „Mietspiegeldatei“ wird von den kommunalen Rechenzentren geliefert, aus der hervorgehen soll, welche Personen in einer Gemeinde zur Miete wohnen und welche Personen / Institutionen Wohnungen vermieten. Gegenwärtig ist diese Datei aber noch zu lückenhaft gefüllt um als (alleinige) Grundlage zur Stichprobenziehung dienen zu können.

Stichprobenziehung

Ein Haushalt wurde in die Grundgesamtheit aufgenommen, wenn keines seiner Mitglieder Eigentümer des Gebäudes / der Wohnung war und es sich um keine Wohnung in einem Heim oder eine sozial geförderte Wohnung handelte.

Jeder Adresse eines Haushaltes wurde eine Zufallszahl zugeordnet. Die Haushalte gelangten entsprechend des Rangs der Zufallszahl (die Zufallszahlen wurden absteigend sortiert) in die

Stichprobe. Je befragtem Haushalt wurde eine erwachsene Person per Zufall aus dem Haushaltsverbund ausgewählt.

Die Arbeiten zur Zusammenstellung der Grundgesamtheit und die Stichprobenziehung wurden in Kooperation mit Stein-Statistik und der Statistikstelle der Stadt Tübingen vorgenommen. Insgesamt wurden für die Befragung 4000 Adressen in Tübingen ausgewählt.

Fragebogen / Onlineerhebung

Die an die Befragten auf Wunsch postalisch übersandten Materialien sind im Anhang zusammengefasst (Anschreiben, Fragebogen, Hinweisblatt). Hauptsächlich wurden die Daten aber online erhoben. Für die Online-Befragung wurde der Server genutzt, auf dem sich auch der Onlinerechner des Mietspiegels Tübingen befindet. Die Webadresse war: <https://www.mietspiegel-tuebingen.de/befragung>. Als Befragungssoftware wurde LimeSurvey eingesetzt.

Befragungsverlauf

Die Datenerhebung fand von Juni bis Ende August 2024 statt:

- 20.06.2024: Versand der Informationsschreiben und der Zugangsnummern an 4.000 Haushalte (Anschreiben des Oberbürgermeisters, Hinweisblatt für die Befragten).
- 09.07.2024: Versand der Erinnerungsschreiben.
- 17.08.2024: Eingang des letzten, in der Auswertung berücksichtigten Fragebogens

Rücklauf

Die Eckwerte zum Rücklauf sind in der Tabelle 1 zusammengestellt:

Tabelle 1: Versendete Anschreiben und Antworten

	Tübingen
Angeschriebene / versendete Fragebögen	4000
Nicht zustellbare Schreiben	-300
Erklärte Nichtteilnahmen / leere Fragebögen	-49
Nicht-Reaktionen	-1181
Antworten	2470
Keine Mietwohnung im freien Markt / Mietpreis für Wohnung nicht bekannt	
Haushalt ist Eigentümer / wohnt mietfrei / vergünstigt angemietet / Werkswohnung / Heim	-322
Wohngemeinschaft mit Zimmermietverträgen	-305
Keine Angabe zu Miethöhe oder Wohnfläche	-82
Verbleibende Datensätze	1759

Insgesamt lagen am Ende der Erhebung 1759 Auskünfte für Wohnungen im freien Markt vor, mit für die Auswertung grundsätzlich nötigen Angaben (zu Fläche oder Preis). Das sind Angaben zu etwa 7% der Mietwohnungen im freien Markt.

Die Teilnahmebereitschaft unter den erreichten Mieterhaushalten im freien Markt kann auf 63% geschätzt werden (unter der Annahme, dass in Fällen von Nicht-Reaktionen mit einer Wahrscheinlichkeit von 75% ein für die Mietspiegelaufstellung relevantes Mietverhältnis vorlag).

Datenerfassung & Plausibilisierung

Etwa 6% der Antworten wurden auf Papierfragebögen gegeben, die restlichen Befragten nahmen online an der Befragung teil. Die Auskünfte der Befragten wurden plausibilisiert. Bei den meisten Plausibilisierungsschritten wurden kleinere Datenlücken gefüllt in wenigen Fällen auch im Kontext unstimmmige Angaben korrigiert. Insgesamt ist die Qualität der gegebenen Antworten als hoch anzusehen. Es gab bei keiner Frage viele fehlenden oder unplausiblen Antworten, was auch an den bei Online-Befragungen möglichen Plausibilisierungen schon während der Befragung liegt.

Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten

Im Mietspiegel ausgewiesen wird als ortsübliche Vergleichsmiete die Nettokaltmiete für eine Wohnung. Das ist die rein für die Überlassung des Wohnraums gezahlte Miete. Diese Zahlung muss frei von Neben- und Betriebskostenbestandteilen oder Möblierungszuschlägen, Küchen- und Stellplatzmieten sein.

In Fällen, in denen die Zahlungen für Nebenkosten und die Stellplatzmiete zur Gänze oder teilweise mit der Kaltmietzahlung zusammen erfolgen und nicht von der Kaltmietzahlung getrennt werden können, erfolgten entsprechende Bereinigungen der im Fragebogen eingetragenen Mietzahlung. In der Miete enthaltene Stellplatzmieten wurden in 136 Fällen bereinigt (7,6% der Fälle). Nebenkostenbereinigungen erfolgten in 194 Fällen (11%). Für die Bereinigung der mit der Mietzahlung entgoltenen Stellplatzmieten wurden die Werte der Tabelle 2 verwendet. Diese ergaben sich aus einer Auswertung der Fälle mit Angaben zu Stellplatzmieten.

Tabelle 2: Für die Nebenkostenbereinigung festgelegte Beträge und Anteil der Fälle, in denen eine Bereinigung notwendig war

Posten	Kostenansatz
Fernsehen	11,85 € fix
Internet	11,85 € fix
Grundsteuer	0,23 € pro qm
Versicherungen	0,18 € pro qm
Pflege Außenanlage	0,15 € pro qm
Hausreinigung	0,19 € pro qm
Hausmeisterservice	0,24 € pro qm
Heizung, Warmwasser	2,34 € pro qm
Kaltwasser, Abwasser	0,26 € pro qm
Müllabfuhr	0,26 € pro qm
Aufzug	0,15 € pro qm
Allgemeinstrom	0,09 € pro qm
Stellplatzmiete*	Garage (55,69 € pro Stellplatz)
	Carport (47,42 € pro Stellplatz)
	Außenstellplatz (34,39 € pro Stellplatz)

*Die für die Bereinigung verwendeten Durchschnittsmieten für Autostellplätze stammen aus einer Auswertung der Angaben in der Mietspiegelbefragung

Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete

In der Kaltmiete enthaltene Küchenmieten für vom Vermieter gestellte Küchenausstattung wurden von der Mietzahlung abgezogen. Dies betraf 423 Fälle (24%). Dazu wurde von der Kaltmietzahlung der kalkulatorische Wert der Küchenausstattung abgezogen.

Im Schnitt wurde in den Fällen, in denen die Küchenausstattung nicht von der Mietzahlung getrennt abgerechnet wird, eine Küchenmiete von 35,29 Euro pro Monat zum Ansatz gebracht (der letztlich angesetzte Abschlag variierte mit der Zahl der gestellten Ausstattungsgegenstände).

Der Abzug der Nebenkosten, Stellplatzmieten und Küchenmieten von der Kaltmietzahlung führte zu einer Gesamtbereinigung der in die Fragebögen eingetragenen Kaltmiete von 3%.

Gewichtung der Daten

Im Falle von Wohngemeinschaften, in denen die Gesamtmiete bekannt war (also keine Einzelmietverträge abgeschlossen wurde), war die Auswahlwahrscheinlichkeit gegenüber den sonstigen Haushalten erhöht. Denn in der Haushaltsgenerierung werden die erwachsenen Angehörigen einer Wohngemeinschaft nicht zu einem Haushalt zusammengefasst. In der Stichprobe waren deshalb erwachsene Angehörige einer Wohngemeinschaft überproportional vertreten. Bei den sonstigen Haushalten befand sich nur ein erwachsenes Mitglied des Haushaltsverbands in der Auswahl. In der Auswertung wurden Wohngemeinschaften mit einem Gewicht versehen (1 / Zahl der Angehörigen der Wohngemeinschaft) und damit die erhöhte Auswahlwahrscheinlichkeit rechnerisch korrigiert. Zur einfacheren Lesbarkeit sind in den folgenden Tabellen Wohnungshäufigkeiten und Fallzahlen ungewichtet aufgeführt.

Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels

Auswertungsschritte

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Nettokaltmieten aus Vertragsverhältnissen relevant, in denen das Mietverhältnis innerhalb eines Sechsjahreszeitraums vor der Datenerhebung (im Fall des Mietspiegels Tübingen ab Juni 2018) entweder neu eingegangen wurde oder die Nettokaltmiete in diesem angepasst wurde („mietspiegelrelevante Fälle“ gemäß §558 BGB). Dies trifft in Tübingen auf 87% der Fälle im freien Wohnungsmarkt zu (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Zahl der Fälle (=Wohnungen im freien Markt) nach dem Datum der Anpassung der Nettokaltmiete / Abschluss des Mietvertrags

Miete vereinbart / letztmalig angepasst ...	Fälle
Vor mehr als 6 Jahren	232
Vor 5 bis unter 6 Jahren	71
Vor 4 bis unter 5 Jahren	116
Vor 3 bis unter 4 Jahren	128
Vor 2 bis unter 3 Jahren	217
Vor 1 bis unter 2 Jahren	370
Vor unter einem Jahr	625
Insgesamt	1759

Die Auswertungsschritte waren wie oben bereits geschildert:

- (1) Entwicklung eines Regressionsmodells zur Ermittlung des Einflusses von Wohnfläche- und Baujahr auf die Nettokaltmiete (zur Ermittlung des „Basismietniveaus“) (Regressionsmodell 1).
- (2) Entwicklung einer Lagekarte / Ableitung von Mietspiegelzonen (Preisabstandsmessung zwischen Gebieten für gemäß Fläche und Baujahr vergleichbare Wohnungen).
- (3) Ermittlung der Preiszu- und -abschläge auf / vom Basismietniveau für preisrelevante Ausstattungsmerkmale und die Wohnlage (Regressionsmodell 2).

Fallzahlen

Insgesamt wurden 2470 zurückgesandte Fragebögen / Antworten erfasst. Davon wurden 990 Fälle grundsätzlich von der Auswertung ausgeschlossen. Die Ausschlussgründe sind in Tabelle 4 aufgeführt:

Tabelle 4: Gründe für den Ausschluss eines Falls aus der Auswertung

Ausschlussgrund	Zahl der Fälle
Kein freier Markt	322
Einzelmietverträge im Falle einer Wohngemeinschaft	305
Keine Gesamtmiete für Wohnung bekannt / keine Angabe zur Miethöhe	82
Mietvertragsabschluss / Mietanpassung vor mehr als 6 Jahren	232
Wohnung möbliert	49
Summe	990

Für die Analyse des Preiseinflusses von Wohnfläche und des Baujahrs wurden in 7 Fällen Ausreißerwerte manuell aus der Analyse entnommen, wenn offensichtliche Datenfehler vorlagen. Mithilfe eines Regressionsmodells, das die Fläche (kategorisiert), das Baujahr (kategorisiert), die Aktualität des Falls (letzte Änderung / Abschluss des Vertrags), den Vermietertyp (Privatvermieter / institutioneller Vermieter) berücksichtigte, wurde danach für jede Wohnung eine (im Schnitt zu erwartende) Quadratmetermiete ermittelt. Die tatsächliche Quadratmetermiete wurde dann durch die zu erwartende Quadratmetermiete geteilt. Diese Mietrelation wurde dann einem zweiseitigen Grubbs-Test mit Signifikanzniveau 5% unterzogen. Mithilfe dieses Tests lassen sich Ausreißerwerte erkennen. Quadratmetermieten, die mehr als 53% unter, bzw. 53,2% über der erwarteten Miete lagen, wurden als Ausreißerwerte eingestuft. Dies betraf 92 der mietspiegelrelevanten Fälle, also 6% der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle insgesamt.

Die Ausreißerbereinigung hatte keine Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau der Fälle in der Auswertung. Die Ausreißerbereinigung diente dem Zweck, im späteren Schritt der Ausstattungs- und Lagebewertung keine Fälle mit im Vergleich extremen Miethöhen in der Auswertung zu haben. Denn in diesem Rechenschritt sind durch zum Teil kleine Fallzahlen (wenig Wohnungen mit einem bestimmten Merkmal) Ausreißerwerte besonders kritisch.

Aufgrund ihrer Seltenheit wurden für Wohnungen unter 25qm im späteren Mietspiegel keine ortsüblichen Vergleichsmieten veröffentlicht. In den Auswertungen wurden die Wohnungen bis 25qm später nicht berücksichtigt. Sehr großflächige Mietwohnungen (mit mehr als 160qm) wurden sowohl aus der Veröffentlichung als auch der Auswertung ausgeschlossen, weil nach fachlicher Einschätzung in der Mietspiegelbeteiligung die Miethöhen für diese sehr häufig in Einfamilienhäusern liegenden Wohnungen stark durch im Mietspiegel nicht abbildbare Sondereinflüsse geprägt sind (z.B. stark abweichende Grundstücksflächen oder seltene, nur in großflächigen Wohnungen anzutreffende Merkmale).

Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe

Im Regressionsmodell der ersten Stufe, mit dem die Preiseffekte der Fläche- und des Baujahrs auf die Miethöhe ermittelt werden sollte, ergaben sich auf einer Datenbasis von 1351 Fällen (mietspiegelrelevante Fälle nach Ausreißerbereinigung) gerechneten linearen Regressionsrechnung folgende Modellparameter / Einflüsse auf die Miethöhe (Tabelle 5):

Tabelle 5: Modellparameter: Quadratmetermieten in Abhängigkeit von Baujahr und Fläche der Wohnung

Quelle	Wert (Euro je qm)	Standardfehler	t	Pr > |t|	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)
Achsenabschnitt	10,317	0,233	44,218	<0,0001	9,859	10,775
Fläche 10 bis 19qm	8,252	0,802	10,287	<0,0001	6,678	9,826
Fläche 20 bis 24qm	6,957	0,565	12,316	<0,0001	5,849	8,066
Fläche 25 bis 29qm	3,286	0,459	7,154	<0,0001	2,385	4,187
Fläche 30 bis 34qm	3,484	0,450	7,735	<0,0001	2,600	4,368
Fläche 35 bis 44qm	2,577	0,325	7,929	<0,0001	1,939	3,214
Fläche 45 bis 54qm	1,299	0,308	4,218	<0,0001	0,695	1,904
Fläche 55 bis 64qm	0,601	0,296	2,035	0,042	0,021	1,181
Fläche 65 bis 74qm	0,515	0,309	1,667	0,096	-0,091	1,122
Fläche 75 bis 84qm	0,565	0,309	1,830	0,068	-0,041	1,170
Fläche 85 bis 94qm	0,770	0,344	2,241	0,025	0,096	1,444
Fläche 95 bis 104qm	0,725	0,373	1,947	0,052	-0,006	1,457
Fläche 105 bis 159qm	0,000					
Baujahre bis 1969	0,000					
Baujahre 1970 bis 1977	-0,292	0,221	-1,320	0,187	-0,725	0,142
Baujahre 1978 bis 1985	0,087	0,255	0,342	0,733	-0,414	0,588
Baujahre 1986 bis 1993	0,743	0,339	2,192	0,029	0,078	1,408
Baujahre 1994 bis 2001	0,461	0,266	1,730	0,084	-0,062	0,983
Baujahre 2002 bis 2009	1,178	0,343	3,438	0,001	0,506	1,850
Baujahre 2010 bis 2014	2,230	0,399	5,592	<0,0001	1,448	3,013
Baujahre 2015 bis 2019	2,341	0,409	5,716	<0,0001	1,537	3,144
Baujahre 2020 bis 2024	3,565	0,574	6,215	<0,0001	2,439	4,690

Der Baujahrskategorie „Baujahre bis 1969“ und der Flächenkategorie „105 bis 159qm“ wurde ein Preiseinfluss von 0 €/qm zugeordnet (Merkmale mit der niedrigsten Preiswirkung, die vollständig als Linearkombination aus den übrigen Merkmalen ableitbar sind).

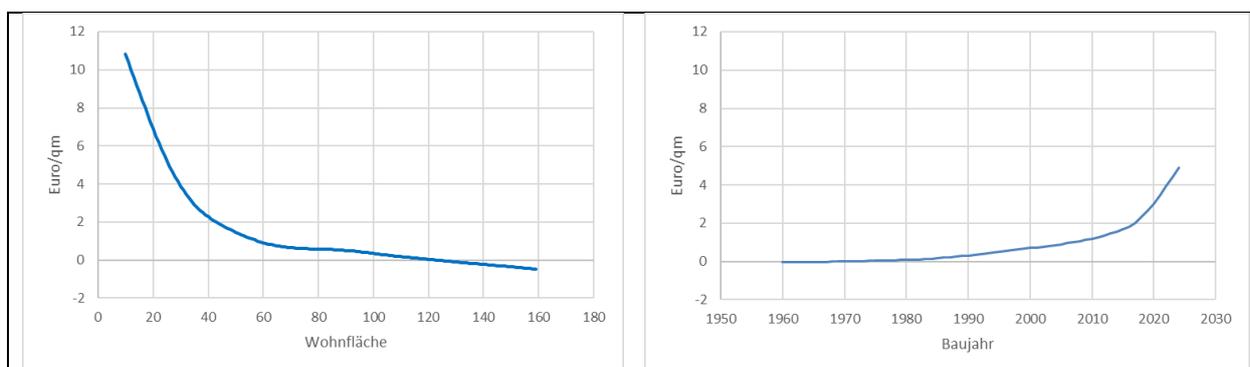
Die Häufigkeiten der im Regressionsmodell berücksichtigten Kategorien sind der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Relative Häufigkeiten von Wohnungsmerkmalen (privat oder von Wohnungsunternehmen vermietete Wohnungen)

Kategorie	Anteil Fälle
Fläche 10 bis 19qm	1,2%
Fläche 20 bis 24qm	2,0%
Fläche 25 bis 29qm	3,4%
Fläche 30 bis 34qm	3,5%
Fläche 35 bis 44qm	9,8%
Fläche 45 bis 54qm	12,3%
Fläche 55 bis 64qm	14,0%
Fläche 65 bis 74qm	12,3%
Fläche 75 bis 84qm	12,2%
Fläche 85 bis 94qm	8,5%
Fläche 95 bis 104qm	6,9%
Fläche 105 bis 159qm	14,0%
Baujahre bis 1969	32,1%
Baujahre 1970 bis 1977	21,2%
Baujahre 1978 bis 1985	14,1%
Baujahre 1986 bis 1993	6,3%
Baujahre 1994 bis 2001	10,7%
Baujahre 2002 bis 2009	6,0%
Baujahre 2010 bis 2014	4,2%
Baujahre 2015 bis 2019	3,6%
Baujahre 2020 bis 2024	1,8%

Um hinsichtlich der späteren Abgrenzungen von Flächen- oder Baujahrskategorien im Mietspiegel möglichst ungebunden zu sein, wurden die für die Regressionsrechnung gebildeten Kategorien aufgelöst und mittels Interpolationen (Bessel-Splinefunktionen) die Mietkostenverläufe verstetigt. Es ergaben sich diese Kurvenverläufe:

Grafik 1: Preiseinflüsse von Wohnfläche und Baujahr auf die Miethöhe



Mithilfe dieser Interpolationen waren Schätzungen der von Fläche und Baujahr abhängigen Basismiete für beliebige Flächen- und Baujahrskategorien möglich. Um eine erwartete Miete für eine Wohnung bestimmter Fläche und bestimmten Baujahrs zu ermitteln, müssen zum „Achsenabschnitt“ (10,32 Euro / qm, s. Tabelle 5) noch die Preiseinflüsse für Wohnfläche und Baujahr entsprechend der Grafik 1 hinzugerechnet werden.

Mietrelationen

Für jeden mietspiegelrelevanten Fall wurde in den folgenden Auswertungen mithilfe der aus dem obigen Regressionsmodells abgeleiteten Erkenntnisse die erwartete Miethöhe berechnet. Anschließend wurde der Quotient aus tatsächlicher und erwarteter Miete, die „Mietrelation“, gebildet. Diese ist größer 1, wenn die tatsächliche Miete höher als die erwartete Miete ist; eine Mietrelation von 1,02 bedeutet, dass die tatsächliche Miete die erwartete um 2% übersteigt. Die Miete dieser Wohnung ist also unter Berücksichtigung ihrer Fläche und ihrem Baujahr über Erwartung hoch. Bei einer Mietrelation unter 1 liegt das tatsächliche Preisniveau unter der Erwartung. Im Fall einer Mietrelation von genau 1 entsprechen sich die tatsächliche Miete und die erwartete. Ziel der weiteren Auswertungen war, über- oder unterdurchschnittlich hohe Mieten durch Einflüsse der Wohnlage oder der Ausstattungsqualität einer Wohnung zu erklären.

Kartierung der Wohnlage

Die Art der Zonierung wurde (grundsätzlich) aus dem Vorgängermietspiegel übernommen. Ausgangspunkt für die Kartierung waren (im Mietspiegel 2020) die kleinsten unterschiedenen räumliche Einheiten die vom Gutachterausschuss abgegrenzten Gebiete aus der Bodenrichtwertkarte Tübingens. (s. Karte 1). Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertgebiete blieben bis 2024 unverändert.

Karte 1: Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet von Tübingen (Stand 2024)

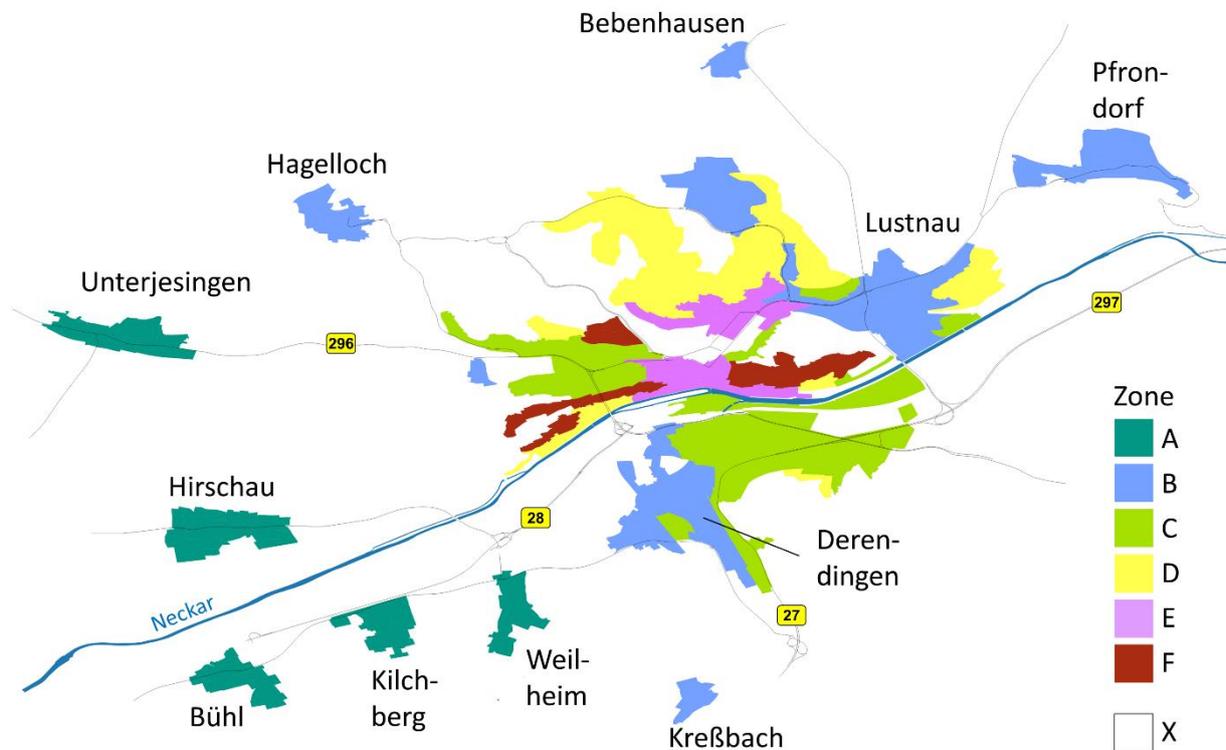


Die Gebietsabgrenzungen in einer Bodenrichtwertkarte erfolgen durch den Gutachterausschuss. Die Abgrenzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass innerhalb eines Gebietes beim Kauf eines Grundstücks jeweils ein vergleichbar hoher Grundstückspreis zu erwarten ist. Die resultierenden Gebiete sind relativ kleinräumig abgegrenzt, sodass innerhalb des Gebiets von einer einheitlich guten Lagequalität auszugehen ist. Die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten, Infrastrukturausstattung, der Freizeit- und Erholungswert (also preiswirksame Lagemerkmale) werden innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes somit nicht stark abweichen können. Markante Unterschiede in der Lagequalität innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes werden somit nur durch eine in der Regel stärker lokal auswirkende Belastung durch Verkehr hervorgerufen. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Bodenrichtwertgebiet von einer Durchgangsstraße geschnitten oder –häufiger– durch eine Durchgangsstraße begrenzt wird. Weil dadurch Unterschiede in der Lagequalität von Wohnungen des gleichen Bodenrichtwertgebietes hervorgerufen werden können, wurde die Verkehrsbelastung in der Befragung erfragt und bei der Mietspiegelaufstellung auch berücksichtigt.

Für die einzelnen Bodenrichtwertgebiete sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen keine Analysen des relativen Mietniveaus sinnvoll, da die Zufallseinflüsse zu groß wären. Deshalb wurden im Rahmen der Aufstellung des Mietspiegels 2020 in der Mietspiegelbeteiligung aus den Bodenrichtwertgebieten größere, in Nachbarschaft zueinander liegende Gebiete, "Grobzonen" zusammengefasst und diese Grobzonen wiederum dann entsprechend ihres Mietniveaus (Mittelwert der Mietrelationen) im Mietspiegel zu Zonen mit einem ähnlich hohen Mietniveau zusammengefasst.

Letztlich wurde also nur das Stadtgebiet von Tübingen für Mietspiegelzwecke zониert und die lagebedingten Preisunterschiede ermittelt. Bei der damaligen Zonenbildung angestrebt wurde, dass es an den Zonengrenzen keine (zu) großen Preissprünge gibt.

Karte 2: Mietspiegelzonen im Mietspiegel



Die Angemessenheit der im Mietspiegel 2020 erfolgten Gebietsabgrenzungen wurden für die Aufstellung des Mietspiegels 2024 in der Mietspiegelbeteiligung geprüft. Gegenüber dem Mietspiegel 2020 ergab sich als einzige Änderung die Neuuzuordnung des Gebiets „Egeria“ in Lustnau in die Zone C (zuvor: Zone B).

Im Mietspiegel wurden Zonen Punktwerte zugeteilt, mit denen der Preiseinfluss der Wohnlage berücksichtigt wird. Ein Punkt Unterschied entspricht einer Preisabweichung von einem Prozentpunkt der ansonsten gemäß Fläche, Baujahr und Ausstattung erklärten Miethöhe. Allerdings wurden die Punktwerte so gewählt, dass der Zone A 0 Punkte zugeordnet sind und allen anderen Zonen positive Punktwerte. Dies führt dazu, dass es bei der Bepunktung lagebedingt keine "Abwertungen" im Mietspiegel gibt. In der Konsequenz wurden die Basismieten (nach Fläche und Baujahr unterschiedenen Mieten) auf das Preisniveau der Zone A "geeicht".

Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Ausstattungsmerkmalen

Nun wurde im zweiten Schritt die Preiswirkung von Ausstattungsmerkmalen und der Mietspiegelzone auf die Höhe der Mietrelation geschätzt. Für den Mietspiegel sollte das Punktesystem aktualisiert, aus dem bei Vorliegen des jeweiligen Ausstattungsmerkmals die prozentuale Abweichung von der Basismiete (gemäß Regressionsmodell 1) hervorgeht. Ein Punkt entspricht dabei einem Prozent Abweichung.

Bei diesem Auswertungsschritt wurde als preiserklärendes Merkmal der Vermietertyp (Baugenossenschaft ja/nein) und die Vertragsdauer in das Modell aufgenommen. Dadurch war es einerseits möglich, die Preiswirkung der Merkmale unabhängig vom Vermietertyp und der Vertragsdauer zu messen. Wenn z.B. ein Merkmal weit überproportional in Wohnungen von Baugenossenschaften anzutreffen ist (z.B. PVC- oder Linoleumböden), sollte ein allgemein „mieterfreundliches“ Preissetzungsverhalten nicht zu einer starken Abwertung dieses Merkmals führen. Die Aufnahme der Vertragsdauer wiederum soll zu einer belastbareren Schätzung der Punktwerte der Mietspiegel im Zeitverlauf führen. V.a. bei Modernisierungen und anschließendem Neubezug wird die Miethöhe durch die Vertragsdauer beeinflusst, weshalb insbesondere der Preiseffekt von Modernisierungen verzerrt geschätzt würde.

Tabelle 7: Häufigkeiten von Fällen in der Stichprobe nach Ausstattungs- und Lagemerkmalen (mietspiegelrelevante Fälle)

Merkmal	Häufigkeit	Wohnungsanteil
Fälle insgesamt	1351	100%
Fälle Wohnbaugenossenschaft	84	6,2%
Einzug des Mieterhaushalts bis 2017	366	27,1%
Einzug 2018	62	4,6%
Einzug 2019	102	7,5%
Einzug 2020	122	9,0%
Einzug 2021	144	10,7%
Einzug 2022	196	14,5%
Einzug 2023	230	17,0%
Einzug 2024	129	9,5%
Sanitärausstattung		
Einfache Sanitärausstattung (gemäß Mietspiegelkonzept)	373	27,6%
Gehobene Sanitärausstattung (gemäß Mietspiegelkonzept)	356	26,4%
Zusätzlicher Sanitärraum vorhanden (zweites Bad / Gästebad, zweite Toilette / Gästetoilette)	283	20,9%
Bodenbelag im Wohnbereich		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)	26	1,9%
überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden, Teppichboden	262	19,4%
Heizung:		
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	77	5,7%
Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
Souterrain/Kellergeschoss	61	4,5%
stufenlos erreichbarer Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	344	25,5%
Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz	75	5,6%
Gebäude ist denkmalgeschützt	49	3,6%
Einfacher Küchenboden (PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	331	24,5%
Aufzug in Gebäude mit weniger als 6 Geschossen	221	16,4%
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	86	6,4%
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, freistehend oder gereiht)	62	4,6%

Fortsetzung Tabelle 7

Merkmal	Häufigkeit	Wohnungs- anteil
Modernisierungen		
Sanitärausstattung 2013 oder später erneuert	215	15,9%
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2018 oder später erneuert	178	13,2%
Elektroinstallation 2013 oder später erneuert	99	7,3%
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (erneuert 2013 oder später)	76	5,6%
Fußbodenheizung in Wohnungen mit Baujahren bis 2005 vorhanden	50	3,7%
offene Küche in Wohnungen mit Baujahren bis 1995 vorhanden	165	12,2%
Lärmbelastung		
Starke/sehr starke Lärmbelastung	175	13,0%
Wohngebiet		
Zone A	111	8,2%
Zone B	335	24,8%
Zone C	402	29,8%
Zone D	250	18,5%
Zone E	177	13,1%
Zone F	46	3,4%
Zone X	30	2,2%

Die in der Regressionsrechnung und Mietspiegelbeteiligung diskutierten Wohnungsmerkmale sind in Tabelle 7 aufgeführt. Die sonstigen in der Befragung erfragten Merkmale waren entweder so selten, dass sie für die Verwendung im Mietspiegel nicht in Frage kamen, oder ließen in Voranalysen keine Preiswirksamkeit erkennen. In Voranalysen wurde auch festgestellt, welche Merkmale (z.B. Bodenbeläge) zusammengefasst (weil sich eine Preiswirksamkeit in ähnlicher Stärke erwarten lässt) oder gebildet werden müssen (z.B. Kombination von Sanierungsmaßnahmen zum Merkmal „komplette energetische Sanierung“), um einen Preiseffekt messen zu können.

Für das nun aufzustellende Modell wurden die Mietrelationen herangezogen. Die Modellparameter sind in der Tabelle 8 aufgelistet. Ebenso die Punktwerte, die in der Mietspiegelbeteiligungsrunde letztlich festgelegt wurden.

Tabelle 8: Modellparameter zur Erklärung des Preiseinflusses von Ausstattungsmerkmalen auf die Mietrelation

Merkmal	Wert	Standardfehler	t	Pr > |t|	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)	Vereinbarte Punkte
Achsenabschnitt	1,009	0,022	46,699	<0,0001	0,967	1,052	.
eine Wohnbaugenossenschaft	-0,126	0,022	-5,630	<0,0001	-0,170	-0,082	.
Einzug des Mieterhaushalts bis 2017	-0,100	0,021	-4,831	<0,0001	-0,140	-0,059	.
Einzug 2018	-0,036	0,030	-1,209	0,227	-0,095	0,022	.
Einzug 2019	-0,033	0,026	-1,266	0,206	-0,083	0,018	.
Einzug 2020	0,000	.	.	.	.	.	.
Einzug 2021	0,002	0,024	0,101	0,919	-0,044	0,049	.
Einzug 2022	0,028	0,022	1,279	0,201	-0,015	0,072	.
Einzug 2023	0,069	0,022	3,210	0,001	0,027	0,112	.
Einzug 2024	0,076	0,025	3,088	0,002	0,028	0,124	.
Sanitärausstattung							
Einfache Sanitärausstattung	0,023	0,013	1,814	0,070	-0,002	0,049	-2
Gehobene Sanitärausstattung	0,057	0,013	4,207	<0,0001	0,030	0,083	4
Zusätzlicher Sanitärraum vorhanden (zweites Bad / Gästebad, zweite Toilette / Gästetoilette)	0,015	0,022	0,676	0,499	-0,028	0,057	2
Bodenbelag im Wohnbereich							
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)	-0,040	0,013	-3,035	0,002	-0,066	-0,014	-5
überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden, Teppichboden	-0,030	0,018	-1,702	0,089	-0,064	0,005	-3
Heizung:							
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	-0,016	0,023	-0,695	0,487	-0,062	0,030	-3
Sonstige Ausstattungsmerkmale:							
Souterrain/Kellergeschoss	-0,040	0,024	-1,639	0,102	-0,088	0,008	-5
stufenlos erreichbarer Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	-0,010	0,013	-0,768	0,443	-0,034	0,015	0
Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz	-0,001	0,025	-0,041	0,967	-0,049	0,047	0
Gebäude ist denkmalgeschützt	0,022	0,030	0,738	0,460	-0,037	0,081	0
Einfacher Küchenboden (PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	-0,034	0,013	-2,633	0,009	-0,060	-0,009	-3
Aufzug in Gebäude mit weniger als 6 Geschossen	0,015	0,016	0,949	0,343	-0,016	0,045	2
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	0,018	0,022	0,827	0,408	-0,025	0,062	4
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, freistehend oder gereiht)	0,022	0,027	0,824	0,410	-0,031	0,076	5

Fortsetzung Tabelle 8							
Merkmal	Wert	Standardfehler	t	Pr > |t|	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)	Vereinbarte Punkte
Modernisierungen							
Sanitärausstattung 2013 oder später erneuert	0,011	0,017	0,638	0,523	-0,023	0,045	2
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2018 oder später erneuert	0,060	0,018	3,416	0,001	0,025	0,094	3
Elektroinstallation 2013 oder später erneuert	0,016	0,025	0,654	0,514	-0,032	0,064	3
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert	-0,022	0,024	-0,942	0,346	-0,069	0,024	3
Fußbodenheizung in Wohnungen mit Baujahren bis 2005 vorhanden	0,090	0,027	3,278	0,001	0,036	0,144	6
offene Küche in Wohnungen mit Baujahren bis 1995 vorhanden	0,040	0,016	2,474	0,014	0,008	0,072	3
Lärmbelastung							
Starke/sehr starke Lärmbelastung	-0,026	0,016	-1,639	0,101	-0,058	0,005	-5
Wohngebiet							
Zone A	-0,137	0,021	-6,491	<0,0001	-0,179	-0,096	0
Zone B	-0,027	0,014	-1,863	0,063	-0,055	0,001	6
Zone C	0,000	.	.	.	.	.	9
Zone D	0,006	0,015	0,404	0,687	-0,024	0,037	12
Zone E	0,038	0,019	2,013	0,044	0,001	0,075	15
Zone F	0,003	0,029	0,094	0,925	-0,054	0,059	17
Zone X	-0,024	0,037	-0,648	0,517	-0,096	0,048	.

Über Merkmale, die sich als nicht stark signifikant (bei einem Signifikanzniveau von 10%) erwiesen, wurde in der Beteiligungsrunde jeweils Beschluss gefasst, ob aus fachlicher Sicht ein Punktwert zugeordnet werden soll. Die Höhe der Punkte (letzte Spalte) orientierte sich grundsätzlich an der Höhe der Koeffizienten. Im Einzelfall wurden aus fachlichen Gründen oder mit Blick auf die Vorgängermietspiegel zur Wahrung der Kontinuität die Punktwerte angepasst, wobei die durch die Konfidenzintervalle vorgezeichneten Grenzen eingehalten wurden.

In der Mietspiegelveröffentlichung sind Straßenzüge mit starker Verkehrsbelastung kartiert. In der Mietspiegelbefragung wurde die Lärmbelastung nach Kategorien abgefragt (keine Belastung, leicht, mittel, stark, sehr stark). Dabei sind eine "mittlere" Belastung (20% der Fälle) und eine starke / sehr starke Belastung (12% der Fälle) schon die selteneren Fälle. Der Normalfall ist also keine (30%) oder nur eine leichte Belastung (36%). Keine und leichte Belastungen wurden an Adressen in reinen Anliegerstraßen angekreuzt.

Güte des Modells und Mietspiegelspannen

Im Mittel beträgt im Stadtgebiet Tübingens das durchschnittliche Mietniveau 11,27 €/qm im Mai 2024 (nettokalt, mietspiegelrelevante Fälle).

Die durchschnittlichen Abweichungen der tatsächlichen von den prognostizierten sind in der Tabelle 9 für die Baujahrs- und Wohnflächenkategorien des Mietspiegels und die Mietspiegelzonen wieder als Mietrelationen zusammengefasst.

Tabelle 9: Durchschnittliche Abweichungen der prognostizierten von der tatsächlichen Miethöhe nach Baujahrskategorien, Wohnflächenkategorien, Mietspiegelzonen und Ausstattungskategorien

Kategorie	Anteil Wohnungen	Durchschnittliche Abweichung (optimaler Wert: 1)*
Baujahrskategorie		
Baujahre bis 1969	34,9%	0,99
1970 bis 1977	18,3%	0,99
1978 bis 1985	13,4%	1,00
1986 bis 1993	6,2%	1,01
1994 bis 2001	9,9%	0,99
2002 bis 2009	5,0%	1,02
2010 bis 2014	4,7%	1,04
2015 bis 2019	4,9%	1,00
2020 bis 2024	2,7%	1,04
Flächenkategorie		
25 bis 29 qm	3,0%	0,98
30 bis 34 qm	3,3%	1,04
35 bis 44 qm	9,0%	1,05
45 bis 54 qm	13,7%	0,99
55 bis 64 qm	15,7%	0,99
65 bis 74 qm	12,8%	0,99
75 bis 84 qm	12,8%	1,00
85 bis 94 qm	9,4%	1,01
95 bis 104 qm	7,1%	1,01
105 bis 159 qm	13,3%	0,98
Mietspiegelzone		
Zone A	8,3%	0,96
Zone B	25,1%	1,00
Zone C	30,5%	1,01
Zone D	19,0%	1,00
Zone E	13,7%	1,02
Zone F	3,5%	0,97
Punkte für Ausstattungsmerkmale		
bis -11 Punkte	2,0%	0,94
-10 bis -7	3,4%	1,00
-6 bis -3	21,5%	0,98
-2 bis 1	26,2%	1,01
2 bis 5	22,6%	1,01
6 bis 9	16,6%	1,02
10 und mehr	7,6%	0,98

*

Werte unter 1: Im Schnitt sind die vereinbarten Mieten niedriger als die gemäß Mietspiegelmodell erwarteten (Beispiel: 0,99 → tatsächlich vereinbarte Mieten sind 1% niedriger als geschätzt)

Werte über 1: Im Schnitt sind die tatsächlichen Miete höher als die gemäß Mietspiegelmodell erwarteten (Beispiel: 1,01: → tatsächlich vereinbarte Mieten sind im Mittel 1% höher als geschätzt)

Durchschnittliche Mietrelationen unter 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt über den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell überschätzt also das tatsächliche Mietniveau. Mietrelationen über 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt unter den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell unterschätzt also das tatsächliche Mietniveau. Bei der Interpretation der Abweichungen sind die z.T. niedrigen Fallzahlen und auch die unterschiedlichen Anteile von Wohnungen der institutionellen Vermieter in den Kategorien zu berücksichtigen. Generell lassen sich im Mietspiegel in dieser bivariaten Betrachtung keine systematischen Verzerrungen der Preis-Prognosen des Mietspiegels erkennen.

Der Anteil der durch das Mietspiegelmodell erklärten Streuung der Mieten an der gesamten Streuung (Bestimmtheitsmaß, R^2) beträgt 34,8%. Die starken Preissteigerungen der letzten Jahre und damit starken Preisunterschieden in den Verträgen je nach Dauer des Vertrags, ein abweichendes Preissetzungsverhalten zwischen den Vermietertypen in Kombination mit deutlich unterschiedlichen durchschnittlichen Wohndauern in den Wohnungen der einzelnen Vermietertypen führen dazu, dass in einem Mietspiegel, das aufgrund der gesetzlichen Vorgaben von diesen Einflussfaktoren absehen muss, ein größerer Teil der prinzipiell erklärbaren Preisunterschiede keinen Einfluss auf die durch das Modell erklärte Preisstreuung hat.

Im Mietspiegel wurden auf Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung die Mietspiegelspannen auf plusminus 15% um den laut Mietspiegelmodell vorhergesagten Wert gesetzt. In dieser Spanne liegen 60% aller vereinbarten Mieten. 20% der vereinbarten Mieten liegen oberhalb dieser Spanne, 20% darunter.

Lauffen am Neckar, im November 2024

Ulrich Stei

Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt (für die postalische Befragung), Anschreiben, Erinnerungsschreiben)



Mietspiegelbefragung

Bitte nehmen Sie unter <https://www.mietspiegel-tuebingen/befragung> an der Befragung teil (die Fragebogennummer ist das Passwort) oder senden Sie uns Ihren Fragebogen/ Ihre Fragebögen im beigefügten Briefumschlag unfrankiert (Porto wird übernommen) bis zum 31. Juli 2024 zurück. Für Mieterinnen und Mieter besteht **Auskunftspflicht**.

Fragebogennummer / Zugangscode für die Onlinebefragung: [Fragebogennummer]

Kontakt: Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:
Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, 9 bis 17 Uhr)
E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de
Anschrift: Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus), 72074 Tübingen

1. Ist Ihre Wohnung ... ?

- eine Mietwohnung des „freien“ Marktes (ohne preisliche Sonderkonditionen oder vertragliche Besonderheiten) → **bitte weiter mit Frage 2**
- eine Wohnung, die im Eigentum eines Haushaltsangehörigen ist
- mietfrei oder vergünstigt angemietet (z.B. von Verwandten/ Freunden)
- eine Werkwohnung (Arbeits- und Mietverhältnis stehen in Verbindung miteinander)
- eine Wohnung in einem Heim (z.B. Studenten-, Senioren-, Schwesternwohnheim) oder einer Wohnanlage mit betreutem Wohnen

Sollte hier eine Angabe auf Ihre Wohnung zutreffen, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder lassen Sie uns eine Nachricht zukommen (über die Hotline telefonisch / per Mail).

2. Handelt es sich bei den Bewohnern / Bewohnerinnen der Wohnung um eine Wohngemeinschaft (WG), d.h. voneinander unabhängig im Haushalt lebende Personen?

- nein
- Ja, die Zahl der Personen in der WG beträgt:

(→ Frage 3)

Falls ja: Welches Vertragsverhältnis besteht mit dem Vermieter / der Vermieterin?

- eine Person ist Hauptmieter/-in die restlichen Personen sind Untermieter/-innen (→ Frage 3)
- alle Personen sind im Mietvertrag als Hauptmieter/-innen aufgeführt (→ Frage 3)
- es wurden Einzelmietverträge mit jedem Mieter / jeder Mieterin abgeschlossen (bitte füllen Sie den Fragebogen nicht weiter aus, senden Sie ihn aber trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück)

3. Wann sind Sie/ ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen, bzw. wurde die Wohngemeinschaft gegründet? Bitte tragen Sie den Einzugsmonat und das Einzugsjahr ein

Monat Jahr

4. Wann wurde die Kaltmiete zuletzt angepasst? Bitte tragen Sie den Monat und das Jahr, an dem die Kaltmiete zuletzt angepasst wurde (nicht gemeint sind reine Änderungen der Höhe der Betriebs-/Nebenkosten)

Monat Jahr

- Es gab keine Anpassung seit dem Einzug

5. Ist der Eigentümer / die Eigentümerin der an Sie vermieteten Wohnung ...?

- eine Privatperson eine Wohnbaugenossenschaft
 ein Wohnungsunternehmen eine sonstige Institution

6. Bitte tragen Sie die Wohnfläche der Wohnung ein (volle qm, Hilfe → Hinweis 1 im Hinweisblatt):

 m²

7. Wie viele Zimmer hat die Wohnung? („halbe“ Zimmer bitte zu ganzen Zimmern aufrunden)

 Zimmer

8. Bitte tragen Sie die monatlichen Zahlungen für die Wohnung im Mai 2024 ein:

- [1] (Kalt-)Miete / Grundmiete (Hilfe → Hinweis 2)  €
- [2] Monatliche Nebenkostenvorauszahlung  €
- [3] Miete für die Überlassung von Küchenausstattung  €
- [4] Miete für die zur Wohnung zugehörigen Stellplätze  €
- [5] Möbliierungszuschlag  €

9. Erfolgt eine Nebenkostenabrechnung für sämtliche Nebenkosten?

- ja, sämtliche Nebenkosten werden von der Kaltmiete getrennt abgerechnet
(→ bitte weiter mit Frage 10)
- nein

Falls nein, welche Kosten sind in der Mietzahlung (Posten [1] in Frage 8) mit enthalten? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fernsehanschluss (Kabel, Satellit) | <input type="checkbox"/> Hausmeisterservice |
| <input type="checkbox"/> Internetanschluss / WLAN | <input type="checkbox"/> Heizung, Warmwasser |
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer | <input type="checkbox"/> (Kalt-)Wasser, Abwasser |
| <input type="checkbox"/> Versicherungen (Gebäudeversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherung) | <input type="checkbox"/> Müllabfuhr |
| <input type="checkbox"/> Pflege der Außenanlagen | <input type="checkbox"/> Aufzug |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigung | <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom |

10. Des Öfteren werden auch Stellplatzmieten, Küchenmieten oder Möbliierungszuschläge nicht separat abgerechnet. Sind in dem in der Frage 8 zur Kaltmiete eingetragenen Betrag, -Posten [1]-, solche Zuschläge enthalten?

- nein sämtliche Zuschläge werden von der Kaltmiete getrennt abgerechnet
(bitte weiter mit Frage 11)
- ja
Falls ja, welche Zuschläge sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.
- Stellplatzmiete
 Küchenmiete
 Möbliierungszuschlag

11. Handelt es sich bei der Wohnung um ein/ eine ...? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Etagenwohnung (alle Zimmer auf einer Etage, keine Dachschrägen) | <input type="checkbox"/> komplettes Haus (Einfamilienhaus/ Doppelhaushälfte/ Reihenhaus) |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen | <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung (Hilfe → Hinweis 3) |
| <input type="checkbox"/> Maisonette-/ Galeriewohnung (Hilfe → Hinweis 3) | <input type="checkbox"/> Loft-Wohnung (Hilfe → Hinweis 3) |

12. In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? Im ... (Hilfe → Hinweis 4)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Souterrain/ Kellergeschoss | <input type="checkbox"/> 2. oder 3. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/ Tiefparterre | <input type="checkbox"/> 4. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> 1. Obergeschoss/ Hochparterre | <input type="checkbox"/> 5. Obergeschoss oder höher |

13. Hat das Gebäude 6 oder mehr oberirdische Geschosse (Erdgeschoss plus Obergeschosse und Dachgeschoss)?

- ja nein

14. Welche Räume mit Sanitärausstattung weist die Wohnung auf? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnung hat kein Badezimmer | <input type="checkbox"/> vom Hauptbad getrennte Toilette |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer/ Hauptbad | <input type="checkbox"/> Gästetoilette/ zweite Toilette |
| <input type="checkbox"/> Gästebad/ zweites Bad | <input type="checkbox"/> es gibt ausschließlich eine Außentoilette |

15. Welche Sanitärausstattung wird Ihnen von Vermieterseite gestellt (d.h. gehört nicht Ihnen oder wurde auch nicht von Ihnen eingebaut)? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Toilette | <input type="checkbox"/> Spiegel |
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Fenster (Tageslichtbad) |
| <input type="checkbox"/> Dusche | <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung / Abluft |
| <input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken, mehrere Einzelwaschbecken | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> ein einzelnes Waschbecken | <input type="checkbox"/> gefliester / hochwertiger Fußboden |
| <input type="checkbox"/> Einhebelmischer | <input type="checkbox"/> geflieste / hochwertige Wandbeläge im Nassbereich |
| <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken) | <input type="checkbox"/> Badmöblierung (z.B. Spiegelschrank) |
| <input type="checkbox"/> Urinal | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer | |
- es wird keine Sanitärausstattung gestellt (Selbsteinbau durch Mieter/Mieterin)

16. Welche Haupt-Heizungsart wird Ihnen von Vermieterseite gestellt? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> automatisch gesteuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung (Heizkörper) | <input type="checkbox"/> von Hand befeuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung | <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) |
| <input type="checkbox"/> Elektrospeicheröfen | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| <input type="checkbox"/> Infrarot-Heizung | |
- es wird keine Heizung gestellt

17. Welcher Bodenbelag ist im Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überwiegend vom Vermieter / von der Vermieterin verlegt worden (der Bodenbelag in Küche und Bad wird an anderer Stelle erfragt)? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Vinyl, Designboden (verlegt seit etwa 2005) |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (bis 2004 verlegt) | <input type="checkbox"/> Holzdielen im Altbau |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (ab 2005 verlegt) | <input type="checkbox"/> Parkett/ Echtholz |
| <input type="checkbox"/> Teppichboden | <input type="checkbox"/> Fliesen |
| <input type="checkbox"/> Kork | <input type="checkbox"/> Naturstein |
| <input type="checkbox"/> Laminat | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
- es wird kein Fußbodenbelag gestellt (Estrich, Selbsteinbau des überwiegenden Teils der Böden)

18. Welchen Küchenraum weist die Wohnung auf? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> offene Küche | <input type="checkbox"/> Essküche/ Küche mit Essbereich |
| <input type="checkbox"/> Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische) | <input type="checkbox"/> „normaler“, geschlossener Küchenraum |
| | <input type="checkbox"/> es gibt keinen gesonderten Kochbereich |

19. Welcher Bodenbelag ist in der Küche / im Kochbereich verlegt? Bitte nur ein Kreuz.

- Fliesen / Naturstein Parkett Linoleum PVC Sonstiges

3

20. Wird Ihnen Küchenausstattung von Vermieterseite gestellt (d.h. die Ausstattung gehört nicht Ihnen)?

- Nein, die Küchenausstattung gehört mir / uns
(→ weiter mit Frage 21)
- Ja, in Form einer Einbauküche
- Ja, in Form von Einzelelementen

Falls ja, welche Küchenausstattung stellt Ihnen Ihr Vermieter? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Spüle
- Herd/ Backofen
- Kühlschrank
- Gefrierfach / Gefrierschrank
- Sonstiges _____
- Küchenschränke / Regale
- Dunstabzug / Umlufthaube
- Spülmaschine
- Mikrowelle

21. Wie sind die Fenster überwiegend verglast? Bitte nur ein Kreuz (Hilfe → Hinweis 5).

- Hochwertige Isolierverglasung (mit Wärmeschutzbeschichtung, zwei- oder dreifach verglast - verbaut seit etwa 1995)
- einfache Isolierverglasung (z.B. Zweifachverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung - verbaut zwischen 1977 und 1994)
- Verbund-/ Kastenfenster (Fenster im Altbau bestehend aus zwei Scheiben. Die Scheiben befinden sich beim Verbundfenster in einem aufklappbaren Rahmen, beim Kastenfenster in zwei Rahmen)
- Einfachverglasung (wurde bis etwa 1976 verbaut)
- weiß nicht

22. Welche sonstigen Ausstattungselemente oder Merkmale hat die Wohnung? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- zur Wohnung gehöriger (Tief-)Garagenstellplatz
Anzahl
- zur Wohnung gehöriger Carport
Anzahl
- zur Wohnung gehöriger Stellplatz
Anzahl
- ohne Treppe erreichbarer Abstellraum für Fahrräder/ Fahrradgarage
- Aufzug im Gebäude
- Wohnung ist komplett möbliert
- Gegensprechanlage
- Waschküche im Gebäude
- Gebäude ist denkmalgeschützt
- Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz
- Sonstiges _____

23. Bitte geben Sie das Baujahr der Wohnung an (auch wenn Sie sich nicht ganz sicher sind): (Hilfe → Hinweis 6)

falls Sie das Baujahr nicht genau genug kennen:

In welche der folgenden Baujahresklassen fällt die Wohnung Ihrer Einschätzung nach am ehesten?

- Bis 1969
- 1970 bis 1979
- 1980 bis 1989
- 1990 bis 1999
- 2000 bis 2009
- 2010 bis 2014
- 2015 bis 2019
- 2020 bis 2024

24. Wurde von Vermieterseite folgende Ausstattung im angegebenen Zeitraum vollständig oder größtenteils erneuert oder neu angebracht? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Fußbodenbeläge im Wohnbereich, 2018 oder danach
- Sanitärausstattung, 2013 oder danach
- Küchenausstattung, 2013 oder danach
- Elektroinstallation, 2013 oder danach
- keine dieser Maßnahmen wurden durchgeführt
- Heizungsanlage, 2013 oder danach
- Fassadendämmung, 1997 oder danach
- Dachdämmung, 1997 oder danach
- Kellerdämmung, 1997 oder danach
- ich kann die Frage nicht beantworten

25. Wie beurteilen Sie die (regelmäßige) Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen)? Bitte nur ein Kreuz.

- keine Belastung
- leichte
- mittlere
- starke
- sehr starke Belastung

Herzlichen Dank für Ihr Engagement!

Bitte senden Sie den Fragebogen im beigelegten Freiumschlag per Post zurück.

4

Hinweise zur Mietspiegelbefragung

Ziel der Befragung:

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Tübingen aufzustellen.

Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Tübingen erzielt. So wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vermietern und Mietern bei Vertragsanpassungen und Neuvermietungen geleistet. Die Teilnahme an der Befragung ist aufgrund der wichtigen Thematik für Tübingen für die befragten Mieter- und Mieterinnen **Pflicht** (gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Teilnahme an der Befragung

Auch wenn Sie nun den Papierfragebogen vorliegen haben, können Sie an der Befragung alternativ online teilnehmen. Bitte tippen Sie hierzu in Ihrem Browser <https://www.mietspiegel-tuebingen.de/befragung> ein. Auf Ihrem Mobilgerät können Sie auch diesen QR-Code nutzen, um zu dieser Internetseite zu gelangen:



Ihr Passwort / Zugangscode ist:

Rücksendung des Papierfragebogens

Wenn Sie lieber den Papier-Fragebogen ausfüllen möchten, senden Sie ihn bitte im beiliegenden Rücksendeumschlag portofrei zurück.

Termin:

Bitte nehmen Sie bis spätestens zum **31. Juli 2024** an der Befragung teil.

Kontakt:

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:

Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, 9 bis 17 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

Anschrift: Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- Mietspiegel -
Am Markt 1
72070 Tübingen

Hilfe:

Hinweis 1: Berechnung der Wohnfläche, Frage 6

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche addiert wird die Balkon-, Terrassen- und Dachgartenfläche, die zwischen einem Viertel (Regelfall) bis höchstens zur Hälfte der Fläche (bei besonderen Vorzügen) angerechnet wird. Die Flächen von Schwimmbädern, unbeheizten Wintergärten und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anrechenbar, sofern sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Flächen von beheizten Wintergärten werden zu 100% angerechnet. Nicht zur Wohnfläche zählen Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen. Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen.

Hinweis 2: Kaltmiete / Warmmiete / Inklusivmiete, Frage 8

Wenn möglich, tragen Sie bei der „Kalt-Mietzahlung“ in Frage 8, Posten [1], als Betrag die Nettokaltmiete für die Wohnung ein. Das ist die Mietzahlung ohne jegliche Nebenkosten oder Zuschläge für Stellplätze, Küchenausstattung oder Möblierung. Falls Ihnen die Nettokaltmiete nicht bekannt ist, kann an dieser Stelle aber auch eine Mietzahlung inklusive von (Teilen der) Nebenkosten, Stellplatz- oder Küchenmieten eingetragen werden. In diesem Fall ist es sehr wichtig, dass Sie in den Fragen 9 und 10 die Posten angeben, die mit dieser Zahlung zusätzlich abgedeckt sind.

Hinweis 3: Wohnungstypen, Frage 11

Eine **Maisonette- oder Galeriewohnung** erstreckt sich über mehrere Etagen und beinhaltet meist das oberste Geschoss und den Dachstuhl, die über eine Treppe miteinander verbunden sind.

Eine **Penthouse-Wohnung** ist eine auf das Dach eines Hauses aufgesetzte, freistehende Wohnung und verfügt über eine große, oft umlaufende Dachterrasse.

Loft-Wohnungen befinden sich in zu Wohnräumen umfunktionierten Lager- oder Industrieräumen. Sie weisen einen offenen Charakter und bestimmte Gestaltungselemente, z.B. Sichtbeton, unverputztes Mauerwerk oder offen verlegte Leitungen, auf.

Hinweis 4: Lage der Wohnung im Gebäude, Frage 12

Das **Souterrain** liegt ein Stockwerk unter der Straßenebene und wird daher auch **Unter- oder Kellergeschoss** genannt. Bei einer **Tiefparterre-Wohnung** befindet sich der Fußboden ein halbes Geschoss **unter** der Straßenebene. Bei einer **Hochparterre-Wohnung** befindet sich der Wohnungseingang ein halbes Geschoss **oberhalb** der Straßenebene.

Hinweis 5: Art der Fenster, Frage 21

Anzahl der Scheiben: Halten Sie eine Lichtquelle (z.B. Handytaschenlampe) vor das Fenster. Jede Scheibe bewirkt ein Reflexionspaar, das nahe zusammensteht. Zweifachverglasung → 4 Reflexionen, Dreifachverglasung → 6.

Wärmeschutzbeschichtung: Wärmeschutzfenster haben auf einer der Scheiben (der inneren) eine Metallbedampfung. Bei einer Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung haben daher 3 der 4 Reflexionen die gleiche Färbung. Eine Reflexion (die zweite von innen) hingegen ist gegenüber den anderen etwas verfärbt.

Herstellungsjahr des Fensters: bei moderneren Fenstern ist das Herstellungsjahr seitlich / unten in den Scheibenzwischenraum gestanzt.

Hinweis 6: Baujahr, Frage 23

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn die Wohnung nachträglich in ein bestehendes Gebäude eingebaut oder an ein Gebäude angebaut wurde, gilt ebenfalls als Baujahr das Jahr der Bezugsfertigkeit. Für die Aufstellung des Mietspiegels werden die einzelnen Baujahre der Wohnungen später zu Baujahresabschnitten zusammengefasst. Wenn Sie das Baujahr nicht ganz genau kennen sollten, ist deshalb die Nennung der (wahrscheinlichsten) Baujahresklasse sehr wichtig.

4. Termin

Bitte nehmen Sie bis zum **14. August 2020** an der Befragung teil.

5. Falsche Ansprechpartnerin / falscher Ansprechpartner?

Falls Sie nicht die richtige Ansprechpartnerin / der richtige Ansprechpartner sind, bitten wir Sie, die Unterlagen an eine Person weiter zu leiten, die die Fragen beantworten kann.

6. Rechtliches und Datenschutz

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die hauptsächlich online / auf Wunsch auch schriftlich-postalisch durchgeführte Befragung wurden 3.000 Vermieterinnen und Vermieter, die Wohnungen in Rastatt vermieten, durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt. Die Rücksendung des Fragebogens erfolgt entweder online oder auf dem Postweg ohne Namen und Adresse. Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung der §§ 14 und 15 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonymisiert ausgewertet. Die einzelnen Fragebögen oder Datensätze werden keinem Dritten - auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel - zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Erhebung und Auswertung wird ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

7. Onlinebefragung

In der Online-Befragung werden Ihre Angaben verschlüsselt übertragen. Es werden bei der Befragung keine Cookies verwendet. Der genutzte Webserver protokolliert sämtliche Zugriffe und erstellt ein so genanntes "Logfile". Im Logfile wird auch der Hostname bzw. die IP-Adresse des Clients, der den Onlinerechner aufruft, festgehalten. Die IP-Adresse wird vom mit dem Webhosting beauftragten Unternehmen anonymisiert gespeichert.

Das Passwort wird bis zum Ende der Befragung als Merkmal im Datensatz gespeichert. Dies dient organisatorischen Zwecken, da Sie die Befragung so unterbrechen und nach Neuanmeldung wieder fortsetzen können. Vor der Auswertung wird mithilfe des Passworts auch das Gebiet zugeschlüsselt, in dem die Wohnung liegt. Dies ermöglicht es, eine Wohnlagenkarte für den späteren Mietspiegel zu erstellen. Danach wird das Passwort aus dem Datensatz gelöscht. Eine Rücklaufkontrolle findet nicht statt.

Vor der Befragung werden Sie gefragt, ob Sie diesem Vorgehen zustimmen. Sie können diese Zustimmung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen (per Mail: mietspiegel@rastatt.de, Telefon: (07222) 972-4065).

Zu Ihren Rechten beachten Sie bitte auch die allgemeine Datenschutzerklärung der Stadt Rastatt im Internet: <https://www.rastatt.de/index.php?id=6551>. Die Koordinationsstelle Datenschutz erreichen Sie unter Telefon: (07222) 972-1026, E-Mail: datenschutz@rastatt.de.

8. Kontakt / Befragungshotline

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:

Telefon: (07222) 972-4065 (werktags, zwischen 8.30 und 17.30 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

Der Oberbürgermeister

Im Juni 2024

Seite 1/2

Universitätsstadt Tübingen Postfach 2540 72015 Tübingen

Vorname Nachname
Straße Hausnummer
PLZ Tübingen

Befragung zum Tübinger Mietspiegel

Guten Tag Vorname Nachname,

in Tübingen informiert schon seit 2011 der Mietspiegel über die ortsübliche Miethöhe. Seit 2022 ist es für alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern in Deutschland verpflichtend geworden, einen Mietspiegel herauszugeben. Ebenso ist es zur Pflicht geworden, an Mietspiegelbefragungen teilzunehmen, in denen die Miethöhen erfragt werden.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen machen deutlich, dass Mietspiegel gesellschaftlich als sehr wichtig angesehen werden. So wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vermietern und Mietern bei Vertragsanpassungen und Neuvermietungen geleistet. Auch der Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und Haus & Grund Tübingen begrüßen und unterstützen die Aufstellung des Tübinger Mietspiegels.

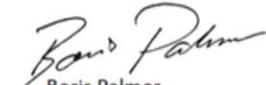
Sie und andere Tübinger Bürger und Bürgerinnen wurden per Zufallsverfahren ausgewählt, an der Mietspiegelbefragung für den kommenden Mietspiegel teilzunehmen.

Die Befragung soll möglichst online durchgeführt werden. Die dafür eingerichtete Internetadresse und alternativ den QR-Code sowie Ihr persönliches Passwort finden Sie auf der **Rückseite** dieses Schreibens.

Wenn Sie lieber einen Papierfragebogen ausfüllen möchten, wenden Sie sich bitte an die Befragungs-Hotline. Die Kontaktadresse und weitere Informationen zur Befragung und zum Datenschutz finden Sie ebenfalls auf der Rückseite.

Ich danke Ihnen vorab sehr herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen


Boris Palmer
Oberbürgermeister

Zugang zur Onlinebefragung:
siehe Rückseite

Universitätsstadt
Tübingen

Am Markt 1
72070 Tübingen

Tel 07071 204-2490
Fax 07071 204-41000

mietspiegel@tuebingen.de
www.tuebingen.de

Hinweise zur Mietspiegelbefragung

Ziel der Befragung:

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Tübingen aufzustellen. Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Tübingen erzielt.

Die Teilnahme an der Befragung ist für die befragten Mieter- und Mieterinnen **Pflicht** (gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

<https://www.mietspiegel-tuebingen.de/befragung/>



Der Zugang zur Befragung ist durch ein Passwort / Zugangscode geschützt.

Ihr Zugangscode lautet:

Bitte nehmen Sie **bis zum 31. Juli 2024** an der Befragung teil. Die Teilnahme ist **Pflicht**.

Kontaktadresse und Papierfragebogen

Wenn Sie Fragen haben oder lieber einen Papier-Fragebogen ausfüllen möchten, melden Sie sich bitte

telefonisch unter: 07071 204-2490 (werktags, zwischen 9 und 17 Uhr)
per E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de
per SMS an: 0152 28 83 10 36
Anschrift: Universitätsstadt Tübingen, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus), 72074 Tübingen

Wichtig: Teilen Sie in Ihren Nachrichten per E-Mail, SMS oder außerhalb der Sprechzeiten bei Nachrichten auf dem Anrufbeantworter bitte Ihr Passwort mit. Sie bekommen dann die Befragungsunterlagen zugeschickt. Es fallen für Sie für die Rücksendung keine Portokosten an.

Rechtliches und Datenschutz (Unterrichtung der Befragten gemäß § 16 Landestatistikgesetz):

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die Befragung werden 4.000 Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in Tübingen durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt.

Jedem Befragten / jeder Befragten ist eine Fragebogennummer / ein Passwort zugeteilt. Mithilfe dieser Nummer wird der Eingang des Fragebogens erfasst. Auch wird das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, dem Fragebogen zugeordnet, um später Wohnlagen im Mietspiegel abgrenzen zu können.

Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung des § 14 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonym ausgewertet. Die Antworten werden keinem Dritten -auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel- zugänglich gemacht und nicht veröffentlicht. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Erhebung und Auswertung werden ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

Zu Ihren Rechten beachten Sie bitte auch die allgemeine Datenschutzerklärung der Universitätsstadt Tübingen im Internet: <https://www.tuebingen.de/datenschutz.html>. Die Koordinationsstelle Datenschutz erreichen Sie unter Telefon: 07071 204-1206; E-Mail: datenschutz@tuebingen.de.

Der Oberbürgermeister

Im Juli 2024

Seite 1/2

Universitätsstadt Tübingen Postfach 2540 72015 Tübingen

Vorname Nachname
Straße Hausnummer
PLZ Tübingen

Erinnerung: Befragung zum Tübinger Mietspiegel

Guten Tag Vorname Nachname,

vor rund drei Wochen hatte ich Sie angeschrieben mit der Bitte, sich an der Datenerhebung zum Tübinger Mietspiegel zu beteiligen. Sollten Sie inzwischen geantwortet haben, bedanke ich mich herzlich für Ihre Mühe.

Falls nicht, nehmen Sie bitte bis spätestens 31. Juli an der Befragung teil. Jede Antwort hilft uns, um ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Mietwohnungsmarkt in Tübingen zu erhalten. Die Teilnahme an der Befragung in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ist seit 2022 verpflichtend.

Die Befragung soll möglichst online durchgeführt werden (die Zugangsdaten befinden sich auf der Rückseite). Wenn Sie lieber einen Papierfragebogen ausfüllen möchten, wenden Sie sich bitte an die Befragungshotline (Telefon: 07071 204-2490, E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de).

Ich danke Ihnen vorab sehr herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen


Boris Palmer
Oberbürgermeister

Zugang zur Onlinebefragung:
siehe Rückseite

Universitätsstadt
Tübingen

Am Markt 1
72070 Tübingen

Tel 07071 204-2490
Fax 07071 204-41000

mietspiegel@tuebingen.de
www.tuebingen.de

Hinweise zur Mietspiegelbefragung

Ziel der Befragung:

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Tübingen aufzustellen. Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Tübingen erzielt.

Die Teilnahme an der Befragung ist für die befragten Mieter- und Mieterinnen **Pflicht** (gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

<https://www.mietspiegel-tuebingen.de/befragung/>



Der Zugang zur Befragung ist durch ein Passwort / Zugangscode geschützt.

Ihr Zugangscode lautet:

Bitte nehmen Sie **bis zum 31. Juli 2024** an der Befragung teil. Die Teilnahme ist **Pflicht**.

Kontaktadresse und Papierfragebogen

Wenn Sie Fragen haben oder lieber einen Papier-Fragebogen ausfüllen möchten, melden Sie sich bitte

telefonisch unter: 07071 204-2490 (werktags, zwischen 9 und 17 Uhr)

per E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

per SMS an: 0152 28 83 10 36

Anschrift: Universitätsstadt Tübingen, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus), 72074 Tübingen

Wichtig: Teilen Sie in Ihren Nachrichten per E-Mail, SMS oder außerhalb der Sprechzeiten bei Nachrichten auf dem Anrufbeantworter bitte Ihr Passwort mit. Sie bekommen dann die Befragungsunterlagen zugeschickt. Es fallen für Sie für die Rücksendung keine Portokosten an.

Rechtliches und Datenschutz (Unterrichtung der Befragten gemäß § 16 Landestatistikgesetz):

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die Befragung werden 4.000 Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in Tübingen durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt.

Jedem Befragten / jeder Befragten ist eine Fragebogennummer / ein Passwort zugeteilt. Mithilfe dieser Nummer wird der Eingang des Fragebogens erfasst. Auch wird das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, dem Fragebogen zugeordnet, um später Wohnlagen im Mietspiegel abgrenzen zu können.

Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung des § 14 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonym ausgewertet. Die Antworten werden keinem Dritten -auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel- zugänglich gemacht und nicht veröffentlicht. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Erhebung und Auswertung werden ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

Zu Ihren Rechten beachten Sie bitte auch die allgemeine Datenschutzerklärung der Universitätsstadt Tübingen im Internet: <https://www.tuebingen.de/datenschutz.html>. Die Koordinationsstelle Datenschutz erreichen Sie unter Telefon: 07071 204-1206; E-Mail: datenschutz@tuebingen.de.