Mietspiegel 2026

Stadt Crailsheim

Dokumentation

Datengrundlage, Methodik und Ergebnisse

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

Befragung von Miethaushalten
Mietstichtag: 1. Juli 2026
Version: V1
Datum: 01.11.2026

Hinweise

Diese Dokumentation erläutert den einfachen Mietspiegel Crailsheim 2026 und die ihm zugrunde liegende Auswertung in Grundzügen. Maßgeblich für die praktische Anwendung sind der Geltungsbereich, die Tabellen und die Definitionen des Mietspiegels. Die Dokumentation enthält keine Einzelfall-Rechtsberatung.

Herausgeber: Stadtverwaltung Crailsheim. Copyright beim Herausgeber: Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten. Die Ergebnisse dieser Mietspiegelerstellung dürfen nicht zum Training von KI-Systemen verwendet werden.

Sprachliche Gleichbehandlung

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und rechtliche Einordnung **1**

2 Erhebung und Datengrundlage **2**

3 Datenaufbereitung und deskriptiver Überblick **3**

4 Lage **7**

5 Das zweistufige Regensburger Modell **10**

6 Basistabelle und Zu-/Abschläge **12**

7 Spanne und Anwendung **15**

Literatur- und Quellenverzeichnis **17**

Anhang: Fragebogen **19**

1 Auftrag und rechtliche Einordnung

Der einfache Mietspiegel 2026 der Stadt Crailsheim beschreibt die ortsüblichen Nettokaltmieten. Mietstichtag ist der 1. Juli 2026. Von 3.000 angeschriebenen Haushalten gingen 532 Antworten ein. Nach der Bereinigung standen 173 mietspiegelrelevante Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Aus den Angaben wurden eine Basistabelle, Zu- und Abschläge sowie eine Mietpreisspanne abgeleitet. Mit Konzeption, Datenerhebung und Auswertung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Mietspiegel wird als einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB geführt [9]. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der zuständigen Behörde oder gemeinsam von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt oder anerkannt worden ist. Der begleitende Arbeitskreis und die Stadtverwaltung haben die Ergebnisse am 17. September 2026 anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. November 2026.

Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ist nach § 3 der Mietspiegelverordnung vorbehaltlich ihrer §§ 4 und 5 an kein bestimmtes Verfahren gebunden. § 4 verlangt, die Erstellung und die verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen zu erläutern. Mietspiegel und Dokumentation sind gemäß § 5 kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Die vorliegende Dokumentation folgt diesem Umfang [8]; zu den Grundzügen der Dokumentation eines einfachen Mietspiegels vgl. auch [6, Abschnitt 7.2.2]. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist nicht Gegenstand der Erstellung.

1.2 Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietbegriff

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB bezieht sich auf Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Eigenschaften. Berücksichtigt werden Mieten, die innerhalb des gesetzlichen Sechsjahreszeitraums neu vereinbart oder geändert wurden; reine Betriebskostenerhöhungen bleiben dabei außer Betracht.

Als einheitliche Bezugsgröße wird die monatliche Nettokaltmiete verwendet. Sie ist das Entgelt für die Überlassung des Wohnraums ohne Betriebskosten und gesonderte Entgelte, etwa für Stellplätze oder eine separat berechnete Küche. Die Ergebnisse werden in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgewiesen. Der Mietstichtag ist der 1. Juli 2026.

1.3 Begleitender Arbeitskreis

Neben der Stadt Crailsheim wirkten der DMB Mieterbund Schwäbisch Hall und Umgebung e. V., Haus & Grund Crailsheim e. V., die Baugenossenschaft Crailsheim eG, die Sparkasse Schwäbisch Hall–Crailsheim, die VR Bank Heilbronn–Schwäbisch Hall und das Ressort Immobilienmanagement und Stadtentwicklung mit. Der Arbeitskreis begleitete Fragebogen und Ergebnisse und befasste sich am 17. September 2026 mit der Auswertung.

2 Erhebung und Datengrundlage

2.1 Grundgesamtheit und Stichprobenziehung

Für die Befragung zum nicht preisgebundenen Mietwohnungsmarkt wurden zufällig Adressen aus dem Einwohnermelderegister ausgewählt und 3.000 Haushalte angeschrieben. Die Filterfragen des Fragebogens klärten die Mietspiegelrelevanz der Wohnung und schlossen unter anderem selbstgenutztes Eigentum aus. Zur Einordnung der Erhebungsmethodik vgl. [18, 20].

Die Miet- und Wohnungsangaben stammen aus dieser eigens durchgeführten Haushaltsbefragung. Ergänzende Geodaten beschreiben Lage und Wohnumfeld. Für die Anwendung gilt der Wohnflächenbereich von 35 bis einschließlich 140 m².

2.2 Durchführung und Rücklauf

Die Haushalte erhielten ein Anschreiben mit Datenschutzhinweisen, den vierseitigen Fragebogen und einen Freiumschlag. Alternativ war die freiwillige Teilnahme online mit individuellem Zugangsschlüssel möglich. Die Befragung im Juli und August 2026 erfasste die am 1. Juli 2026 gezahlten Mieten; Rücksendetermin war der 3. August 2026.

Es gingen 532 Antworten ein: 17,7 Prozent der 3.000 angeschriebenen Haushalte. Nach der Bereinigung standen 173 mietspiegelrelevante Wohnungen zur Verfügung. Der Originalfragebogen ist im Anhang enthalten.

2.3 Datenselektion und Bereinigung

Ausgeschlossen wurden Antworten mit einem Filtergrund: Selbstnutzung, Wohnheime und vergleichbare Einrichtungen, mietfreie oder vergünstigte Überlassung, preisgebundener Wohnraum, überwiegend möblierte, gewerblich oder nur kurzzeitig vermietete Wohnungen sowie nicht abgeschlossene Wohnungen oder Einzelzimmer. Danach wurden Doppelantworten und die zeitliche Relevanz der Miete geprüft. Jede Wohnung wird nur bei ihrem ersten wirksamen Ausschluss gezählt.

Tabelle 2.1: Vom Rücklauf zum ausgewerteten Wohnungsbestand

Bereinigungsstufe	Anzahl	Erläuterung
Eingegangene Antworten	532	
Ausschluss aufgrund der Filterfragen	−331	besondere Wohnformen / nicht relevanter Wohnraum
Nach Anwendung der Filterfragen	201	
Zusätzlich ausgeschlossene Doppelantworten	−2	nach der vorausgehenden Filterung
Nach Bereinigung der Doppelantworten	199	
Außerhalb der Sechsjahresfrist	−26	nach den vorausgehenden Ausschlüssen
Verbleibender Auswertungsbestand	173	mietspiegelrelevante Wohnungen

Die Sechsjahresfrist betrifft die Neuvereinbarung oder Änderung der Nettokaltmiete. Auch ältere Verträge können durch eine aktuelle Mietänderung relevant sein. Nach diesen Schritten verblieben 173 Wohnungen; ein zusätzlicher Ausschluss als Ausreißer erfolgte nicht.

3 Datenaufbereitung und deskriptiver Überblick

3.1 Aufbereitung der Angaben

Die Befragungsantworten wurden zu einem gemeinsamen Datenbestand zusammengeführt und mit den für die Lageuntersuchung benötigten Geodaten verknüpft. Mietzahlung, Wohnfläche und Baualter wurden auf einheitliche Bezugsgrößen gebracht. Aus Nettokaltmiete und Wohnfläche wurde die Nettokaltmiete je Quadratmeter berechnet. Ausstattungs- und Beschaffenheitsangaben wurden in auswertbare Merkmale überführt.

War statt eines genauen Baujahres nur eine Baualtersklasse bekannt, wurde ein rechnerischer Jahresrepräsentant verwendet. Fehlende Kernangaben zu Bruttowarmmiete, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wohnfläche und Baujahr wurden mittels iterativer Imputation mit einem XGBoost-Regressor ergänzt (Algorithmusgrundlage: [10]). Das Verfahren schätzt fehlende Angaben aus den vorhandenen Zusammenhängen dieser Größen. Ergänzte Werte bleiben rechnerische Angaben und sind keine zusätzlichen Antworten. Allgemeine Grundlagen zum Umgang mit fehlenden Angaben bieten [3, 19, 28]. Für die Basisberechnung werden Baujahre vor 1920 mit dem Rechenwert 1920 angesetzt.

3.2 Gewichtung und Merkmalsbildung

Alle 173 ausgewerteten Wohnungen haben das Erhebungsgewicht 1. Die als gewichtete lineare Regression formulierte zweite Stufe entspricht dadurch einer Rechnung mit gleichen Gewichten; eine zusätzliche Umgewichtung der Wohnungen erfolgte nicht. Davon zu unterscheiden sind die unterschiedlichen Punktgewichte innerhalb der Ausstattungs- und Modernisierungsscores.

Die positive Ausstattungssumme umfasst unter anderem Balkon, Terrasse, Aufzug, Barrierearmut, Fußbodenheizung, Küche und Modernisierung. Die negative Summe erfasst unter anderem Untergeschosslage, Fenster, fehlenden Abstellraum, Modernisierungszustand, Installationen und einfache Bodenbeläge. Zentrumsnähe und weitere Umfeldmerkmale werden als Lageeinflüsse erfasst. Die Merkmalsdefinitionen und endgültigen Punktwerte sind im Kapitel „Basistabelle und Zu-/Abschläge“ erläutert.

3.3 Beschreibung des ausgewerteten Bestands

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 173 ausgewerteten Wohnungen beträgt 9,22 Euro/m². Dieser Wert beschreibt den Gesamtbestand vor der Differenzierung nach Wohnwertmerkmalen und ist nicht die Vergleichsmiete einer bestimmten Wohnung. Die folgenden Abbildungen zeigen den aufbereiteten Auswertungsbestand einschließlich rechnerisch ergänzter Kernangaben.

Die Grafiken beschreiben die tatsächlich ausgewerteten Wohnungen. Für die praktische Anwendung des Mietspiegels bleibt der engere Wohnflächenbereich von 35 bis 140 m² maßgeblich.

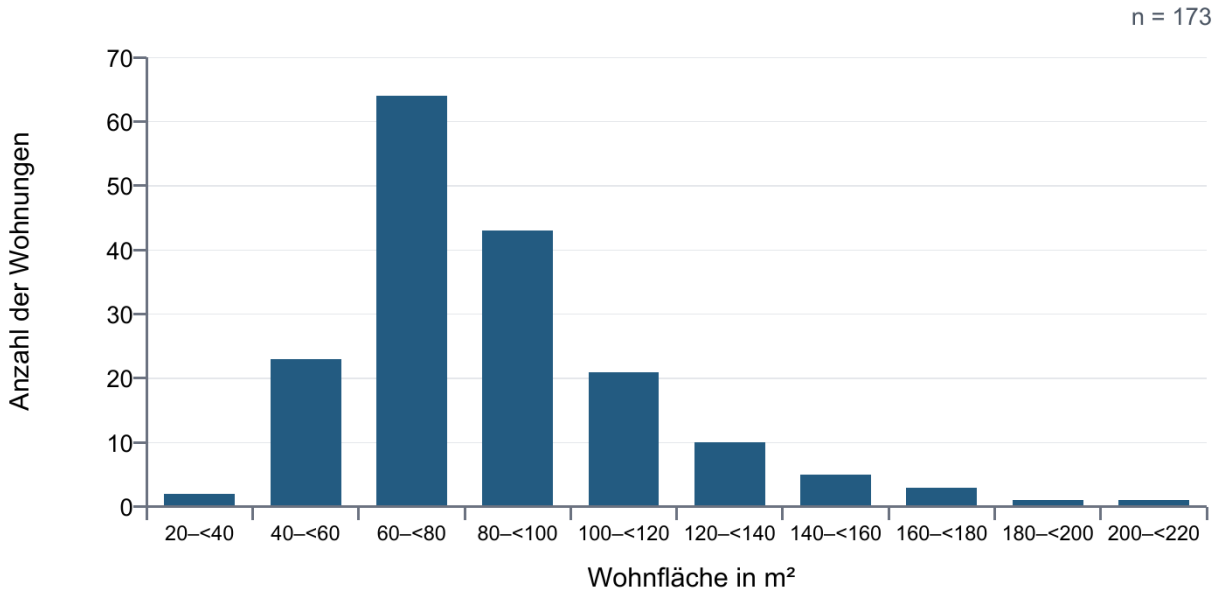


Abbildung 3.1: Häufigkeitsverteilung der aufbereiteten Wohnflächen; 173 Wohnungen

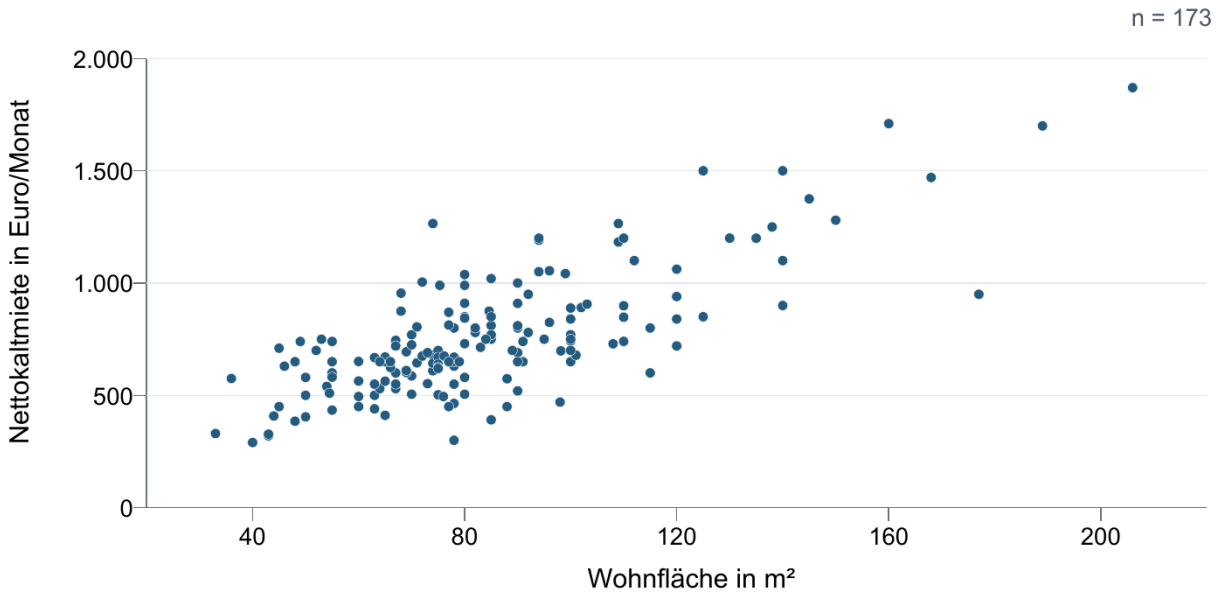


Abbildung 3.2: Monatliche Nettokaltmiete und Wohnfläche; 173 Wohnungen

Die Häufigkeitsverteilung zeigt die unterschiedlichen Wohnungsgrößen des Auswertungsbestands. Das Punktbild verdeutlicht, dass mit wachsender Wohnfläche tendenziell auch die monatliche Gesamtmiete steigt. Zugleich streuen die Mieten bei ähnlicher Größe. Diese Streuung kann mit Unterschieden in Baualter, Ausstattung, Lage und weiteren Umständen zusammenhängen. Im Modell werden Wohnfläche und Baujahr deshalb gemeinsam berücksichtigt.

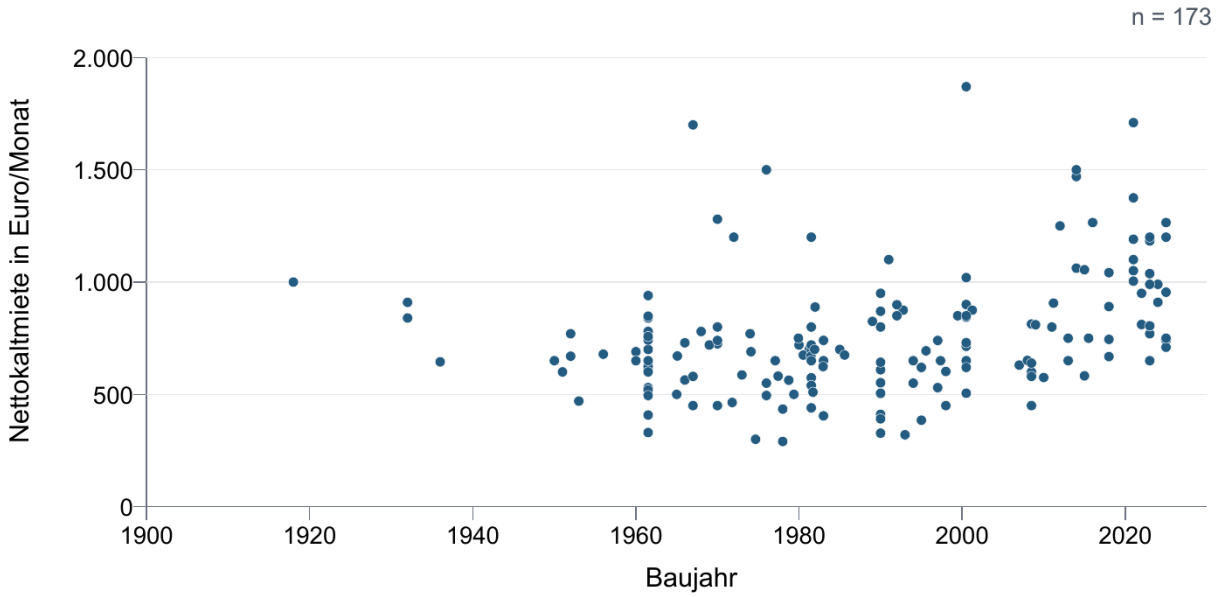


Abbildung 3.3: Monatliche Nettokaltmiete und aufbereitetes Baujahr; 173 Wohnungen

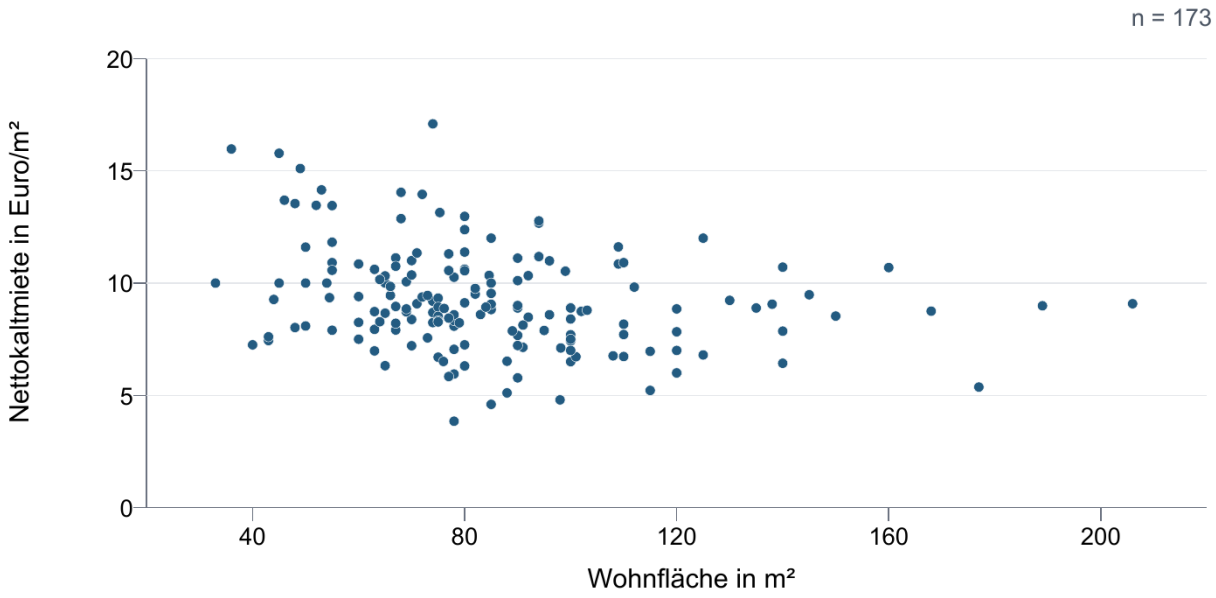


Abbildung 3.4: Nettokaltmiete je Quadratmeter und Wohnfläche; 173 Wohnungen

Die Monatsmieten streuen auch innerhalb ähnlicher Baujahre. Das Punktbild ist eine gemeinsame Betrachtung unterschiedlich großer und ausgestatteter Wohnungen und zeigt daher keinen isolierten Baujahreseffekt. Bei den Quadratmetermieten wird erkennbar, dass der Preis je Quadratmeter nicht einfach mit der Fläche steigt. Die glatte Basisfunktion bildet die Abhängigkeit von Größe und Baualter differenziert ab.

3.4 Einordnung der deskriptiven Darstellungen

Zur Beschreibung von Verteilungen und Zusammenhängen vgl. [13]. Die vier Abbildungen betrachten denselben Bestand von 173 Wohnungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Die Wohnflächenverteilung beschreibt die Zusammensetzung des Bestands. Die beiden Darstellungen der Monatsmiete zeigen dagegen die Beträge, die für die gesamte Wohnung gezahlt werden. Erst die Division durch die Wohnfläche führt zur Quadratmetermiete, auf der die anschließende Modellierung beruht. Diese Unterscheidung ist für die Interpretation wesentlich: Eine große Wohnung kann eine höhere Monatsmiete und zugleich eine niedrigere Quadratmetermiete aufweisen.

Tabelle 3.1: Wertebereiche der in den Abbildungen dargestellten Wohnungen

Größe	Wertebereich im aufbereiteten Bestand
Wohnfläche	33 bis 206 m²
Monatliche Nettokaltmiete	290 bis 1.870 Euro
Nettokaltmiete je Quadratmeter	3,85 bis 17,09 Euro/m²
Baujahr	1918 bis 2025
Anzahl der ausgewerteten Wohnungen	173

Die Spannweite beschreibt jeweils den kleinsten und größten Wert einer Größe. Ihre Endpunkte müssen nicht dieselben Wohnungen betreffen. Insbesondere darf aus der kleinsten Wohnfläche und der höchsten Monatsmiete keine vermeintliche Extremwohnung zusammengesetzt werden. Die Werte beziehen sich auf die aufbereiteten Angaben; die zuvor erläuterten rechnerischen Ergänzungen sind darin enthalten.

Zusammensetzung und Mietunterschiede

Ein Punktbild stellt gleichzeitig Wohnungen unterschiedlicher Lage, Ausstattung und Beschaffenheit dar. Ein hoher Mietbetrag bei einem neuen Baujahr kann daher zugleich mit einer großen Wohnfläche zusammenhängen. Umgekehrt kann die Streuung bei älteren Gebäuden durch unterschiedliche Modernisierungsstände mitgeprägt sein. Die Abbildungen dienen der Beschreibung des Bestands; sie weisen für sich genommen keine isolierte Wirkung eines einzelnen Merkmals nach.

Das zweistufige Regensburger Modell knüpft an diese Mehrdimensionalität an. Wohnfläche und Baujahr werden gemeinsam in der Basisfunktion beschrieben. Weitere Wohnwertmerkmale ergänzen diese Basis. Der nicht nach Wohnwertmerkmalen differenzierte Durchschnitt von 9,22 Euro/m² und die modellgestützte Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung beantworten deshalb unterschiedliche Fragen. Der Durchschnitt kennzeichnet den ausgewerteten Bestand, die Vergleichsmiete berücksichtigt das jeweilige Wohnungsprofil.

Auswertungsbestand und Anwendungsbereich

Die deskriptiven Wertebereiche reichen über den veröffentlichten Anwendungsbereich hinaus. Für die Berechnung anhand des Mietspiegels sind die Grenzen von 35 bis einschließlich 140 m² maßgeblich. Die Darstellung größerer oder kleinerer Wohnungen im Auswertungsbestand erweitert diese Grenzen nicht. Ebenso ist die Begrenzung älterer Baujahre auf 1920 eine Rechenregel der Basisfunktion und keine Änderung des tatsächlichen Gebäudealters.

4 Lage

4.1 Ziel und räumlicher Bezug

Untersucht wird das Stadtgebiet Crailsheim. Die Lage einer Wohnung umfasst ihre Stellung innerhalb der Stadt und das nähere Wohnumfeld. Zentrumsnähe, Infrastruktur, Flächennutzung und bauliche Umgebung können dabei unterschiedliche Aspekte beschreiben. Für den Crailsheimer Mietspiegel wurden ergänzend zu den Befragungsangaben georeferenzierte Daten verwendet. Sie ermöglichen es, räumliche Eigenschaften nach einheitlichen rechnerischen Regeln mit den Wohnungsangaben zu verbinden.

Ausgangspunkt der Lagebetrachtung ist der räumliche Bezug der angeschriebenen Haushalte. Für die 3.000 ausgewählten Haushalte wurden Lageparameter bereitgestellt. Diese Geodaten erweitern die Zahl der ausgewerteten Mietwohnungen nicht: Mietangaben liegen nur aus den eingegangenen und nach den beschriebenen Kriterien ausgewählten Antworten vor. Der für die Regression verwendete Bestand umfasst weiterhin 173 Wohnungen.

4.2 Verknüpfung mit den Befragungsdaten

Die Zuordnung zwischen den Befragungsangaben und den ergänzenden Lageparametern erfolgte über die jeweilige Erhebungskennung. Dadurch konnten die Miet- und Wohnungsmerkmale mit Entfernungen und Umfeldinformationen zusammengeführt werden. Die Kennung dient der technischen Zuordnung; sie ist kein Wohnwertmerkmal und geht nicht als erklärende Größe in das Mietpreismodell ein.

Für 172 der 173 ausgewerteten Wohnungen ist eine Zuordnung zu den bereitgestellten Geodaten vorhanden. Bei einer Wohnung fehlt diese Zuordnung. Die betreffenden Lagefelder sind im aufbereiteten Auswertungsbestand mit Null besetzt. Diese Nullwerte belegen keine tatsächliche Entfernung von null Metern und keine gemessene Belastungsfreiheit. Die fehlende Zuordnung betrifft eine der 173 ausgewerteten Wohnungen und begrenzt die Vollständigkeit der räumlichen Angaben für diese Wohnung.

4.3 Unterschiedliche Funktionen der Lageinformationen

Die räumlichen Angaben erfüllen drei aufeinander aufbauende Funktionen. Zunächst beschreiben sie das Umfeld der angeschriebenen Haushalte. Anschließend werden ausgewählte Angaben für die Untersuchung der Mietunterschiede in Entfernungsbereiche und weitere Lageindikatoren überführt. Für die praktische Anwendung werden schließlich die im Mietspiegel ausgewiesenen Lagepunkte verwendet.

Eine vorhandene räumliche Information ist damit noch kein eigenständiger Zu- oder Abschlag. Die breitere Datengrundlage und die endgültige Punktetabelle sind auseinanderzuhalten. Insbesondere entstehen aus den nachfolgend beschriebenen Lärm- oder Bebauungsangaben keine zusätzlichen, frei anzusetzenden Mietpunkte neben den veröffentlichten Merkmalen.

4.4 Verwendete Datengrundlagen und ihre Herkunft

Die Lageinformationen wurden aus mehreren Quellen zusammengeführt. Die folgende Übersicht nennt die Datenherkunft und die jeweils bereitgestellten Merkmalsgruppen. Die Schul- und Kita-Standorte wurden zusätzlich manuell nachkorrigiert und mit den auf der Internetseite der Stadt Crailsheim aufgeführten Einrichtungen abgeglichen.

Tabelle 4.1: Herkunft und Inhalt der ergänzenden georeferenzierten Daten

Datengrundlage	Bereitgestellte Lageinformationen
OpenStreetMap; eigene räumliche Berechnungen	Gewerbe-, Industrie- und größere Grünflächen; Entfernungen zu Spielplätzen, Schulen, Kindertagesstätten, Supermärkten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen; Anteil der Gebäudefläche im Umfeld
Stadt Crailsheim	Abgleich der Schul- und Kita-Standorte mit den städtischen Einrichtungslisten
Umweltbundesamt	Lärmangaben für Straßen-, Schienen- und Luftverkehr in Dezibel
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie	Grundlage der Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle
Bundesnetzagentur	Grundlage der Entfernung zur nächsten E-Ladesäule
Festgelegter Zentrumsbezug; eigene Berechnung	Entfernung zur Stadtverwaltung als Bezugspunkt für das Stadtzentrum

Infrastruktur und Flächennutzung

Die Entfernungen beziehen sich jeweils auf das nächstgelegene Objekt der betreffenden Kategorie. Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen bilden unterschiedliche Angebote ab. Supermärkte und Gastronomie beschreiben weitere Versorgungseinrichtungen. ÖPNV und E-Ladesäulen ergänzen die mobilitätsbezogenen Merkmale. Die Daten bilden damit mehrere Teile des Wohnumfelds ab, ohne diese auf einen einzigen Versorgungsindikator zu reduzieren.

Neben Entfernungen enthält die Geodatengrundlage Nähekennzeichen für Gewerbe-, Industrie- und größere Grünflächen. Diese Kennzeichen beziehen sich auf einen Abstand von höchstens 100 Metern. Nähe zu einer Fläche und die tatsächliche Nutzung einer einzelnen Wohnung sind dabei verschiedene Sachverhalte. Die Zuordnung beschreibt eine räumliche Umgebungseigenschaft, keine Nutzung des Mietobjekts selbst.

4.5 Räumliche Aufbereitung und Merkmalsbildung

Entfernungen und Zentrumsbezug

Alle bereitgestellten Entfernungen sind Luftlinienentfernungen in Metern. Die Distanzberechnung wurde in der UTM32-Projektion durchgeführt. Damit wird ein metrischer räumlicher Bezug verwendet. Die Entfernung zum Stadtzentrum bezieht sich auf den festgelegten Standort der Stadtverwaltung. Sie beschreibt somit die Nähe zu einem einheitlichen Bezugspunkt und nicht die Entfernung zu einer variabel abgegrenzten Innenstadtfläche.

Luftlinienentfernungen ermöglichen einen einheitlichen Vergleich der Standorte. Sie entsprechen jedoch nicht zwangsläufig den tatsächlich zurückzulegenden Wegen. Straßenführung, Querungsmöglichkeiten oder Zugänge zu Einrichtungen werden durch einen bloßen Luftlinienabstand nicht vollständig beschrieben. Für die Anwendung sind deshalb die im Mietspiegel festgelegten Distanzdefinitionen maßgeblich.

Bauliches Umfeld und Verkehrslärm

Der Anteil der Gebäudefläche beschreibt die bauliche Belegung der näheren Nachbarschaft. Die Bezugsfläche ist eine H3-Hexagonzelle mit ungefähr 15.000 m² Fläche. Der Kennwert setzt die darin erfasste Gebäudefläche zur Umfeldfläche ins Verhältnis. Er ist daher ein Indikator der räumlichen Bebauung und keine Angabe zur Wohnfläche, zur Zahl der Wohnungen oder zur Geschossigkeit eines einzelnen Gebäudes.

Die ergänzenden Verkehrslärmangaben unterscheiden Straßen-, Schienen- und Luftverkehr. Sie liegen in Dezibel vor und wurden als zusätzliche Umfeldinformationen herangezogen. Sie sind nicht mit einer im Rahmen der Befragung vorgenommenen Messung innerhalb der Wohnung gleichzusetzen. Auch ein allgemeiner Lärmkennwert bildet die bauliche Schalldämmung oder die Ausrichtung einzelner Wohnräume nicht vollständig ab.

Rolle im Regressionsmodell

Für die zweite Regressionsstufe wurden Zentrumsbereiche und ein weiterer Lagescore gebildet. Der Score bündelt Nähe beziehungsweise größere Entfernung zu Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen, ÖPNV und E-Ladesäulen sowie Angaben zum Gebäudeflächenanteil, zum Straßenlärm und zu weiter entfernten Supermärkten. Die Einzelbestandteile werden damit gemeinsam als Umfeldmerkmale betrachtet.

Der Koeffizient dieses Bündels beschreibt den Zusammenhang mit dem Mietfaktor im ausgewählten Modell. Er weist nicht für jede enthaltene Einzelinformation eine eigenständige, gleich große oder kausale Mietpreiswirkung nach. Die für die praktische Berechnung maßgeblichen Lagepunkte sind im folgenden Ergebnisteil vollständig aufgeführt. Zentrumsbereiche werden alternativ berücksichtigt; weitere Lagepunkte werden nach den dort festgelegten Entfernungsgrenzen angesetzt.

5 Das zweistufige Regensburger Modell

Die Auswertung folgt der zweistufigen Nettomietfaktorenmethode. Zum zweistufigen Grundprinzip vgl. [6, Anhang A.3] und [2]. Eine Basismiete aus Wohnfläche und Baujahr wird durch Faktoren für weitere Wohnwertmerkmale ergänzt. Alle Größen beziehen sich auf den Mietstichtag 1. Juli 2026.

5.1 Bezeichnungen für Miete und Wohnwertmerkmale

Für Wohnung i bezeichnet y_i die aufbereitete monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter, in Euro/m². Die Basismerkmale sind $\mathbf{x}_i = (\mathrm{WFL}_i, \mathrm{BJ}_i)^\mathsf{T}$: Wohnfläche in m² und Baujahr als Kalenderjahr. $\mathbf{z}_i$ umfasst die weiteren ausgewählten Merkmale und Merkmalsbündel für Gebäudetyp, Ausstattung und Lage. $\hat{m}(\mathbf{x})$ ist die eigenständig geschätzte Basisfunktion, $\hat{M}(\mathbf{x}, \mathbf{z})$ die ungerundete Gesamtprognose des Modells; beide liefern Werte in Euro je Quadratmeter und Monat.

5.2 Erste Stufe: Schätzung der Basismiete

Die Basisfunktion $\hat{m}(\mathbf{x})$ wird als positive, glatte Funktion von Wohnfläche und Baujahr geschätzt. Das verallgemeinerte additive Modell mit Gamma-Verteilung berücksichtigt beide Einzelverläufe und ihre Wechselwirkung; zum methodischen Rahmen vgl. [29, 14]. Die gewählte Einstellung verwendet sechs Basisfunktionen je Einzelrichtung, vier je Richtung im Interaktionsterm und den Glättungsparameter 0,1. Baujahre unter 1920 werden rechnerisch auf 1920 begrenzt; das tatsächliche Gebäudealter bleibt unberührt.

5.3 Zweite Stufe: Regression der Nettomietfaktoren

Der dimensionslose Mietfaktor r_i ist der Quotient aus Quadratmetermiete und erster Basisprognose:

$$r_i = \frac{y_i}{\hat{m}(\mathbf{x}_i)}, \qquad \hat{F}(\mathbf{z}_i) = \hat{\beta}_0 + \sum_{\ell=1}^{L} \widehat{\beta}_\ell z_{\ell,i}.$$

$\hat{F}$ ist der geschätzte Mietfaktor, $\hat{\beta}_0$ der geschätzte Achsenabschnitt. ℓ zählt die $L = 6$ zusätzlichen Modellterme; $z_{\ell,i}$ ist ihr Wert und $\widehat{\beta}_\ell$ der zugehörige geschätzte Koeffizient. Ein beobachteter Faktor von 1 entspricht dem Basiswert; höhere oder niedrigere Faktoren kennzeichnen die entsprechende relative Abweichung. Beide Stufen werden multipliziert:

$$\hat{M}(\mathbf{x}, \mathbf{z}) = \hat{m}(\mathbf{x})\, \hat{F}(\mathbf{z}).$$

Die erste Stufe liefert das Ausgangsniveau; die zweite beschreibt zusätzliche Mietunterschiede auf der Faktorskala.

5.4 Modellergebnisse und Normierung der Basistabelle

Tabelle 5.1: Koeffizienten der zweiten Regressionsstufe

Einflussgröße der zweiten Stufe	Koeffizient
Konstante	0,972110
Gebäudetyp	0,051912
Positive gewichtete Ausstattungssumme	0,009743
Negative gewichtete Ausstattungssumme	-0,019994
Innerer Zentrumsbereich	0,078814
Weiterer Zentrumsbereich	0,031626
Weiterer Lagescore	0,011752

Die zweite Stufe beruht auf 173 Wohnungen. Ihr Bestimmtheitsmaß 0,070 bezieht sich auf den Mietfaktor und ist kein Gesamtbestimmtheitsmaß des zweistufigen Regensburger Modells.

Die geschätzte Konstante $\hat{\beta}_0 = 0{,}9721098837$ wird einmal in die Basis aufgenommen. Die ungerundete normierte Basis heißt $\hat{m}_{\mathrm{N}}$:

$$\hat{m}_{\mathrm{N}}(\mathbf{x}) = \hat{\beta}_0\, \hat{m}(\mathbf{x}), \qquad \hat{M}(\mathbf{x}, \mathbf{z}) = \hat{m}_{\mathrm{N}}(\mathbf{x}) \left(1 + \sum_{\ell=1}^{L} \frac{\widehat{\beta}_\ell}{\hat{\beta}_0} z_\ell \right).$$

Diese Umformung erhält die Modellprognose. Die veröffentlichten, auf Wohnflächen- und Baualtersklassen bezogenen Tabellenwerte werden gesondert als $\hat{m}_{\mathrm{Tab}}$ bezeichnet. Sie enthalten die vorgesehene Rundung und sind keine getrennten Durchschnittsmieten je Tabellenzelle.

5.5 Überführung in die praktische Punktbewertung

Für die Anwendung gelten die veröffentlichten Tabellen- und Punktwerte. Das damit berechnete Ergebnis heißt $\hat{M}_{\mathrm{Anw}}$; es wird von der ungerundeten Modellprognose $\hat{M}$ unterschieden. Zuschlags- und Abschlagspunkte ergeben die Punktedifferenz P. Ein Punkt entspricht einem Prozent der Tabellenbasis. Das Rechenschema und die Rundungsschritte folgen im Kapitel „Spanne und Anwendung“.

Die Punktgewichte a innerhalb eines Scores S bewerten dessen Bestandteile. Sie sind von den geschätzten Regressionskoeffizienten und vom Erhebungsgewicht der Wohnungen zu unterscheiden. Alle 173 Wohnungen haben das Erhebungsgewicht 1. Ein gemeinsamer Score liefert keinen gesonderten statistischen Einzelnachweis für jeden seiner Bestandteile.

Vollsanierung und Teilmodernisierung sind alternative Bewertungswege. Die Gewichte der Einzelmaßnahmen dienen der Scorebildung und werden nicht zusätzlich zum Modernisierungszuschlag als weitere Mietzuschläge aufgeschlagen. Die Merkmalsdefinitionen und Geltungsgrenzen bleiben für die Anwendung maßgeblich.

6 Basistabelle und Zu-/Abschläge

6.1 Basistabelle

Die Basistabelle enthält die normierte Basis-Nettomiete in Euro je Quadratmeter und Monat für zwölf Wohnflächen- und neun Baualtersklassen. Die Tabellenwerte beruhen auf der normierten Basisfunktion des Regressionsmodells. Maßgeblich sind die angegebenen Klassengrenzen; Wohnflächen unter 35 m² gehören nicht zur Anwendung. Für die Baualterszuordnung gilt grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit nach den Erläuterungen im Mietspiegel.

Tabelle 6.1: Veröffentlichte Basis-Nettomiete in Euro/m²; Mietspiegel 2026 der Stadt Crailsheim, Tabelle 1

m²	bis 1945	1946–1977	1978–1984	1985–1995	1996–2004	2005–2012	2013–2018	2019–2023	2024–2026
35–<40	12,50	10,43	9,86	9,92	10,37	11,20	12,24	13,46	14,60
40–<45	12,15	10,13	9,57	9,63	10,06	10,87	11,87	13,06	14,16
45–<50	11,71	9,76	9,22	9,27	9,69	10,46	11,42	12,56	13,62
50–<60	11,13	9,26	8,74	8,79	9,18	9,91	10,82	11,90	12,90
60–<70	10,55	8,77	8,27	8,31	8,68	9,36	10,22	11,24	12,18
70–<80	10,08	8,37	7,89	7,93	8,28	8,93	9,74	10,71	11,60
80–<90	9,62	7,98	7,51	7,54	7,87	8,49	9,26	10,17	11,02
90–<100	9,34	7,73	7,28	7,31	7,62	8,21	8,96	9,84	10,66
100–<110	9,17	7,58	7,13	7,16	7,46	8,04	8,76	9,62	10,42
110–<120	9,08	7,51	7,05	7,07	7,37	7,94	8,65	9,50	10,28
120–<130	9,07	7,49	7,03	7,05	7,34	7,90	8,61	9,45	10,23
130–≤140	9,11	7,51	7,05	7,06	7,35	7,91	8,62	9,46	10,24

6.2 Aufwertende Merkmale

Die folgenden Punktwerte werden auf die Basismiete angewandt. Berücksichtigt wird vom Vermieter gestellte Ausstattung. Vom Mieter selbst finanzierte Ausstattung wird nach den Anwendungshinweisen des Mietspiegels nicht angesetzt.

Tabelle 6.2: Aufwertende Merkmale aus Tabelle 2 des Mietspiegels

Merkmal gemäß Anwendung	Punkte
Vollsanierung seit 2011, Baujahr vor 1990	+14
Teilmodernisierung seit 2011, Baujahr vor 1990; mindestens drei Kriterien der Modernisierungsübersicht	+7
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder Zweifamilienhaus	+5
Balkon oder Loggia mit mindestens 2 m² Grundfläche	+1
Terrasse oder Dachterrasse	+2
Aufzug im Gebäude	+2
Fußbodenheizung in Wohn- oder sonstigen Hauptwohnräumen, außer Bad/WC	+1
Gehobene Sanitärausstattung gemäß Definition im Mietspiegel	+1
Alters-/behindertengerechte, barrierearme Ausstattung	+1
Vom Vermieter gestellte Einbauküche ohne zusätzliches Entgelt	+1

Die gehobene Sanitärausstattung setzt nach der Anwendungsdefinition mindestens zwei der aufgeführten Kriterien voraus: zweites WC, Badewanne oder separate Dusche, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung im Bad oder Fenster im Bad. Als Mindestvoraussetzungen der barrierearmen Wohnung nennt der Mietspiegel Schwellen bis höchstens 2 cm, einen stufenlosen Zugang und eine bodengleiche Dusche. Für die Küche gelten die dort genannten Mindestbestandteile, insbesondere mindestens zwei Elektroeinbaugeräte sowie Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.

6.3 Abwertende Merkmale

Tabelle 6.3: Abwertende Merkmale aus Tabelle 2 des Mietspiegels

Merkmal gemäß Anwendung	Punkte
Keinerlei Modernisierung nach 2011, Baujahr vor 1980	−2
Untergeschoss/Souterrain	−1
Kein Vermieterboden, Rohboden oder einfacher Bodenbelag gemäß Mietspiegel	−1
Weder Keller- noch Dachspeicheranteil	−1
Alte Erstinstallation überwiegend sichtbar über Putz	−1
Überwiegend Einfach-/Zweifachverglasung	−1

Beim einfachen Bodenbelag umfasst die Anwendungsdefinition insbesondere PVC, Linoleum oder Teppichboden, der seit 2011 nicht modernisiert wurde. Für die weiteren Merkmale gelten ebenfalls die konkreten Beschreibungen des Mietspiegels der Stadt Crailsheim.

6.4 Lagebezogene Punktwerte

Die Distanzen der Anwendung sind Luftlinienentfernungen. Zentrumsnähe und weitere Umfeldmerkmale werden getrennt berücksichtigt.

Tabelle 6.4: Lagebezogene Punktwerte der veröffentlichten Anwendung

Bezugsmerkmal	Entfernungsbereich	Punkte
Stadtzentrum	bis einschließlich 300 m	+7
Stadtzentrum	weiterer Bereich bis einschließlich 1.000 m	+3
Stadtzentrum	mehr als 1.000 m	0
ÖPNV-Haltestelle	bis einschließlich 100 m / mehr als 300 m	+1 / −1
Kindertagesstätte	bis einschließlich 100 m / mehr als 300 m	+1 / −1
Freizeiteinrichtung	bis einschließlich 100 m / mehr als 300 m	+1 / −1
Industriefläche	bis einschließlich 100 m	−1
E-Ladesäule	bis einschließlich 200 m / mehr als 500 m	+1 / −1

Die Übersicht zeigt die lagebezogenen Punktwerte des Mietspiegels. Bei den Umfeldmerkmalen ohne ausgewiesenen Zu- oder Abschlag wird kein zusätzlicher Punkt angesetzt. Die Zentrumsbereiche sind als alternative Lageniveaus zu lesen; der innere und der weitere Zentrumszuschlag werden nicht addiert.

6.5 Modernisierung und Gewichtung der Maßnahmen

Der Modernisierungszuschlag gilt für Baujahre vor 1990 und seit 2011 durchgeführte Maßnahmen. Eine Vollsanierung soll einen zum Modernisierungszeitpunkt mit Neubau vergleichbaren Zustand herstellen. Übliche Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten sind damit nicht gemeint. Vollsanierung und Teilmodernisierung sind alternative Bewertungswege.

Für den Zuschlag zur Teilmodernisierung sind mindestens drei erfüllte Kriterien erforderlich. Die nachstehende Tabelle zeigt die im gewichteten Score berücksichtigten Maßnahmen. Der Zuschlag aus der Haupttabelle beträgt 7 Punkte; bei Vollsanierung beträgt er 14 Punkte. Beide Zuschläge werden nicht gleichzeitig verwendet.

Tabelle 6.5: Gewichtung der Modernisierungsmaßnahmen gemäß Modernisierungsscore

Modernisierte Maßnahme	Gewicht
Sanitärbereich (mindestens Fliesen, Wanne, WC)	1
Innen- und Wohnungstüren	1
Elektroinstallation	1
Treppenhaus, Eingangsbereich	1
Heizanlage/Warmwasserversorgung	2
Barrierearme Ausstattung geschaffen	1
Schallschutz eingebaut	1
Grundriss verbessert	1
Fußböden	1
Dachsanierung	2
Fenster und Rahmen	1
Fassadensanierung	1
Einbauküche vollständig modernisiert	1
Dämmung Innen-/Außenwand	2
Dämmung Dach/oberstes Geschoss	1
Dämmung Kellerdecke	1
Vollwärmeschutz	2

Die Gewichte beziehen sich auf die Bildung des Modernisierungsscores. Sie werden nicht zusätzlich zum Modernisierungszuschlag als weitere Mietzuschläge angesetzt. Vollsanierung und Teilmodernisierung bleiben alternative Bewertungswege.

7 Spanne und Anwendung

7.1 Geltungsbereich

Die Anwendung gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen und vermietete Häuser von 35 bis einschließlich 140 m². Die im Mietspiegel genannten Ausschlüsse und Einschränkungen für besondere Wohnformen sind zu beachten.

7.2 Berechnung aus Basis und Punktwerten

Aus der passenden Wohnflächen- und Baualtersklasse wird die Tabellenbasis $\hat{m}_{\mathrm{Tab}}(\mathbf{x})$ abgelesen. Für eine konkrete Wohnung schreiben wir dafür kurz $\hat{m}_{\mathrm{Tab}}$. Die Differenz der zutreffenden Zu- und Abschlagspunkte ist $P = \sum \text{Zuschlagspunkte} - \sum \text{Abschlagspunkte}$. Abschläge zählen in der zweiten Summe als positive Punktbeträge. Vor der vorgesehenen Rundung gilt

$$\Delta\hat{M}_{\mathrm{Anw}} = \hat{m}_{\mathrm{Tab}}\frac{P}{100}, \qquad \hat{M}_{\mathrm{Anw}} = \hat{m}_{\mathrm{Tab}} + \Delta\hat{M}_{\mathrm{Anw}}, \qquad \hat{M}_{\mathrm{Anw,Mon}} = \mathrm{WFL}\,\hat{M}_{\mathrm{Anw}}.$$

$\Delta\hat{M}_{\mathrm{Anw}}$ ist der Zu- oder Abschlagsbetrag je Quadratmeter, $\hat{M}_{\mathrm{Anw}}$ die Vergleichsmiete je Quadratmeter und $\hat{M}_{\mathrm{Anw,Mon}}$ die monatliche Vergleichsmiete. WFL bezeichnet die tatsächliche Wohnfläche in m². Alle Punkte beziehen sich auf dieselbe Tabellenbasis.

Das Anwendungsbeispiel des Mietspiegels rundet Zu-/Abschlagsbetrag und Quadratmetermiete auf Cent, bevor mit der Wohnfläche multipliziert wird:

Tabelle 7.1: Anwendungsbeispiel des Mietspiegels der Stadt Crailsheim

Rechenschritt	Beispielwert
Wohnfläche und Baujahr	84 m²; 1982
Basis-Nettomiete	7,51 Euro/m²
Zuschläge	Sanitär 1; Aufzug 2; Balkon/Loggia 1: zusammen 4 Punkte
Abschläge	Kein Keller-/Dachspeicheranteil: 1 Punkt
Punktedifferenz	$4 - 1 = 3$ Punkte
Zuschlagsbetrag	$7{,}51 \times 3 \,/\, 100 = 0{,}2253$; gerundet 0,23 Euro/m²
Vergleichsmiete je m²	$7{,}51 + 0{,}23 = 7{,}74$ Euro/m²
Vergleichsmiete im Monat	$7{,}74 \times 84 = 650{,}16$ Euro

7.3 Mietpreisspanne aus der Reststreuung des Modells

Für die Mietspanne wurde die Reststandardabweichung der Faktorregression verwendet. Ihre Residuen sind $u_i = r_i - \hat{F}(\mathbf{z}_i)$. Aus dem Skalenparameter $\widehat{\sigma}_u^2 = 0{,}030341$ ergibt sich die Reststandardabweichung $\widehat{\sigma}_u = \sqrt{0{,}030341} \approx 0{,}174$, entsprechend rund 17,4 Prozentpunkten auf dieser Skala. Daraus wurde die gerundete Spanne von **−17 % bis +17 %** um die ermittelte Vergleichsmiete festgelegt. Für die monatliche Vergleichsmiete lauten die Grenzen $0{,}83\,\hat{M}_{\mathrm{Anw,Mon}}$ und $1{,}17\,\hat{M}_{\mathrm{Anw,Mon}}$.

Die verbleibende Streuung kann unter anderem auf qualitative Unterschiede, nicht erfasste Besonderheiten und unterschiedliche Mietvereinbarungen zurückgehen. Die Einordnung einer Wohnung innerhalb der Spanne ist nach den Anwendungshinweisen des Mietspiegels zu begründen.

7.4 Einordnung der Ergebnisse in der praktischen Anwendung

Wohnungsprofil und Punktsumme

Für die Berechnung werden zunächst die tatsächliche Wohnfläche und das maßgebliche Baujahr benötigt. Die passende Tabellenzelle liefert den Ausgangswert in Euro je Quadratmeter. Danach werden die zutreffenden Wohnwertmerkmale anhand ihrer vollständigen Definition geprüft. Eine verkürzte Bezeichnung wie „gehobenes Bad“ oder „barrierearm“ genügt für sich genommen nicht; maßgeblich sind die im Mietspiegel genannten Voraussetzungen.

Die Punktwerte werden anschließend zu einer gemeinsamen Differenz zusammengeführt. So können sich aufwertende und abwertende Eigenschaften teilweise ausgleichen. Die Zuschläge werden nicht nacheinander auf einen bereits erhöhten Zwischenbetrag angewendet. Alle beziehen sich auf die abgelesene Basismiete. Auch die Lagepunkte folgen diesem Rechenschema; die Zentrumszuschläge sind dabei gegenseitig ausschließende Alternativen.

Mittlere Vergleichsmiete und Mietpreisspanne

Das Rechenbeispiel ergibt für die beschriebene Wohnung eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 650,16 Euro. Die Spanne von ±17 Prozent bezieht sich auf diesen vollständigen Betrag einschließlich der zutreffenden Zu- und Abschläge. Für das Beispiel ergeben sich nach Cent-Rundung eine Untergrenze von 539,63 Euro und eine Obergrenze von 760,69 Euro. Die Breite der Spanne ist damit relativ zum individuellen Rechenergebnis bestimmt.

Die aus der Modellstreuung abgeleitete Mietpreisspanne beschreibt verbleibende Unterschiede zwischen Wohnungen und Mietvereinbarungen. Sie ist kein Konfidenzintervall für einen einzelnen Regressionsparameter. Ebenso wird hier keine feste statistische Abdeckungsquote für sämtliche Wohnungen zugesichert. Die Standardabweichung liefert die verwendete Streuungsgröße; die veröffentlichte Anwendung verwendet daraus die gerundeten Grenzen von −17 und +17 Prozent.

Eine Lage oder Ausstattung, die bereits in der Punktsumme berücksichtigt ist, darf nicht ohne zusätzliche sachliche Begründung nochmals als derselbe Zu- oder Abschlag innerhalb der Spanne angesetzt werden. Die Einordnung soll vielmehr an den Anwendungshinweisen und den konkreten, darüber hinausgehenden Eigenschaften der Wohnung anknüpfen. Die Spanne eröffnet keine voraussetzungslose Wahl ihres oberen Endpunkts.

Zeitlicher und sachlicher Bezug

Die ausgewerteten Mietangaben beziehen sich auf den 1. Juli 2026. Die Vergleichsmiete wird aus dem relevanten Mietbestand des gesetzlichen Sechsjahreszeitraums hergeleitet. Sie ist deshalb nicht mit einer reinen Übersicht aktuell angebotener Neuvermietungen gleichzusetzen. Für die Nutzung ab dem 1. November 2026 gelten die Anwendungsbedingungen des Mietspiegels 2026 der Stadt Crailsheim. Die Dokumentation erläutert die dafür verwendeten Datengrundlagen, das Auswertungsverfahren und die resultierenden Tabellen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Methodische Grundlagen und weiterführende Fachliteratur sowie Rechts- und Datenquellen.

[1] Aigner, Konrad; Oberhofer, Walter; Schmidt, Bernhard (1993a). *Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln – Theoretische und empirische Ergebnisse*. Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 1/2, S. 10–16. Zitiert nach BBSR (2020), S. 50. https://d-nb.info/1213741319/34.

[2] Aigner, Konrad; Oberhofer, Walter; Schmidt, Bernhard (1993b). *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*. Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 1/2, S. 16–21. Zitiert nach BBSR (2020), S. 50. https://d-nb.info/1213741319/34.

[3] Allison, Paul D. (2001). *Missing Data*. Quantitative Applications in the Social Sciences, Bd. 136. Sage, Thousand Oaks. https://www.sagepub.com/shop/buy-a-book/missing-data-1-9419.

[4] Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (o. J.). *Geodaten zu ÖPNV-Haltestellen*. Datengrundlage der Entfernungsauswertung.

[5] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020). *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. 3., aktualisierte Auflage. BBSR-Sonderveröffentlichung, Bonn. https://d-nb.info/1213741319/34.

[6] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2024). *Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln*. Stand Januar 2024. Bonn. https://epflicht.ulb.uni-bonn.de/download/pdf/770043.

[7] Bundesnetzagentur (o. J.). *Standortdaten zu E-Ladesäulen*. Datengrundlage der Entfernungsauswertung.

[8] Bundesrepublik Deutschland (2021). *Mietspiegelverordnung (MsV)*. Vom 28. Oktober 2021, BGBl. I S. 4779; insbesondere §§ 3–5. https://www.gesetze-im-internet.de/msv/.

[9] Bundesrepublik Deutschland (geltende Fassung). *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*. Insbesondere §§ 558, 558c und 558d. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/.

[10] Chen, Tianqi; Guestrin, Carlos (2016). *XGBoost: A Scalable Tree Boosting System*. Proceedings of the 22nd ACM SIGKDD International Conference, S. 785–794. ACM. https://doi.org/10.1145/2939672.2939785.

[11] Cischinsky, Holger; von Malottki, Christian; Rodenfels, Markus; Vaché, Martin (2014). *„Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel*. Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 67 (5), S. 239–250. https://www.iwu.de/publikationen/iwu-wissenschaft/publ-wohnen/ff1-2014/.

[12] D'Agostino, Ralph B. (1971). *An omnibus test of normality for moderate and large size samples*. Biometrika, 58 (2), S. 341–348. https://doi.org/10.1093/biomet/58.2.341.

[13] Fahrmeir, Ludwig; Heumann, Christian; Künstler, Rita; Pigeot, Iris; Tutz, Gerhard (2016). *Statistik: Der Weg zur Datenanalyse*. 8. Auflage. Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-50372-0.

[14] Fahrmeir, Ludwig; Kneib, Thomas; Lang, Stefan; Marx, Brian D. (2022). *Regression: Models, Methods and Applications*. 2. Auflage. Springer, Berlin, Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-63882-8.

[15] Horvitz, D. G.; Thompson, D. J. (1952). *A Generalization of Sampling Without Replacement from a Finite Universe*. Journal of the American Statistical Association, 47 (260), S. 663–685. https://doi.org/10.1080/01621459.1952.10483446.

[16] James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2013). *An Introduction to Statistical Learning: with Applications in R*. Springer, New York. https://doi.org/10.1007/978-1-4614-7138-7.

[17] Kauermann, Göran; Windmann, Michael (2023). *Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung – Kausalität versus Vorhersage*. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, 17, S. 145–160. https://doi.org/10.1007/s11943-023-00321-1.

[18] Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020). *Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik*. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, 14, S. 145–162. https://doi.org/10.1007/s11943-020-00272-x.

[19] Little, Roderick J. A.; Rubin, Donald B. (2019). *Statistical Analysis with Missing Data*. 3. Auflage. Wiley, Hoboken. https://doi.org/10.1002/9781119482260.

[20] Lohr, Sharon L. (2022). *Sampling: Design and Analysis*. 3. Auflage. Chapman & Hall/CRC, Boca Raton. https://www.routledge.com/Sampling-Design-and-Analysis/Lohr/p/book/9780367279509.

[21] OpenStreetMap-Mitwirkende (o. J.). *OpenStreetMap*. Flächennutzung, Einrichtungen und Gebäudeflächen als Grundlage eigener räumlicher Berechnungen.

[22] Pedregosa, Fabian; Varoquaux, Gaël; Gramfort, Alexandre; Michel, Vincent; Thirion, Bertrand; Grisel, Olivier et al. (2011). *Scikit-learn: Machine Learning in Python*. Journal of Machine Learning Research, 12, S. 2825–2830. https://www.jmlr.org/papers/v12/pedregosa11a.html.

[23] Seabold, Skipper; Perktold, Josef (2010). *Statsmodels: Econometric and Statistical Modeling with Python*. Proceedings of the 9th Python in Science Conference, S. 92–96. https://doi.org/10.25080/Majora-92bf1922-011.

[24] Stadt Crailsheim (2026). *Mietspiegel 2026 der Stadt Crailsheim*. Herausgegeben von der Stadtverwaltung Crailsheim.

[25] Stadt Crailsheim (o. J.). *Verzeichnisse der Schulen und Kindertagesstätten*. Grundlage des manuellen Abgleichs der Standortdaten.

[26] Stadt Crailsheim; EMA-Institut für empirische Marktanalysen (2026). *Fragebogen zur Erstellung des Mietspiegels 2026 für die Stadt Crailsheim*. Vollständig im Anhang wiedergegeben.

[27] Umweltbundesamt (o. J.). *Verkehrslärmdaten*. Straßen-, Schienen- und Luftverkehr; Datengrundlage der Lageauswertung.

[28] van Buuren, Stef (2018). *Flexible Imputation of Missing Data*. 2. Auflage. Chapman & Hall/CRC, Boca Raton. https://doi.org/10.1201/9780429492259.

[29] Wood, Simon N. (2017). *Generalized Additive Models: An Introduction with R*. 2. Auflage. Chapman & Hall/CRC. https://doi.org/10.1201/9781315370279.

[30] Wooldridge, Jeffrey M. (2013). *Introductory Econometrics: A Modern Approach*. 5. Auflage. South-Western Cengage Learning, Mason, Ohio. https://img.lib.msu.edu/special-collections/FacBooklet2013.pdf.

Anhang: Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des Mietspiegels 2026
für die Stadt **Crailsheim**

Id:
(bitte stets angeben)

Zugangsschlüssel:
(Zugangsdaten für Onlinefragebogen)

-- WICHTIGE HINWEISE --

- Die Beantwortung des Fragebogens ist freiwillig,
- geben Sie den Fragebogen an den Hauptmieter[1] der Wohnung weiter,
- vergleichen Sie Ihre Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung),
- füllen Sie den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen aus,
- **fragen Sie Ihren Vermieter bei fehlenden Informationen,**
- streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER,
- mit beigefügtem Freiumschlag kostenlos zurückschicken.

Nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:

https://survey.ema-institut.de/index.php/148633

Falls schriftlich, senden Sie bitte nur den Hauptfragebogen im beigefügten Freiumschlag zurück. Bitte nur entweder schriftlich **oder** über das Internet antworten.

Rücksendung bitte bis: 03. August 2026

Fragen? Telefonhotline 0941 / 4636 252 oder **E-Mail** an support@ema-institut.de

A	AUSSCHLUSSGRÜNDE	
Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „**Ja**“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung dann umgehend zu **beenden**. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		
A1	Handelt es sich bei der Wohnung um **selbstgenutztes** Eigentum?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A2	Ist Ihre Wohnung **Teil eines Wohnheimes**, einer **sozialen Einrichtung** oder einer **Sammelunterkunft** (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A3	Wird der Wohnraum **mietfrei** oder **verbilligt** überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A4	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine **preisgebundene Wohnung**, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch L-Bank oder KfW vorliegt)?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A5	Wurde die Wohnung **überwiegend möbliert** vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen **nicht** als Möblierung)?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A6	Ist die Wohnung gewerblich genutzt oder nur **kurzzeitig** vermietet? (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein **Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist**, oder um eine **nicht abgeschlossene Wohnung** (keine eigene Wohnungstüre)?	☐ Ja (Ende) ☐ Nein
Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit “**Nein**” beantwortet wurden.		

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

1

HAUPTFRAGEBOGEN

B1 Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis

B1a Ist die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung zum **01. Juli 2026** bekannt?

1 ☐ Ja (bitte die unten genannte Aufteilung vornehmen, soweit möglich)
2 ☐ Nein (bitte dann nur die Bruttowarmmiete bzw. den Pauschalbetrag bei Bruttowarmmiete eintragen)

B1b Bitte nennen Sie die monatliche **Bruttowarm**miete, **Nettokalt**miete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, welche zum **01. Juli 2026** gezahlt wurden.

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

B1c Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?
1 Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐ 2

B1d Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?
1 Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐ 2

B2 Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung

B2a In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?

1 ☐ Einfamilienhaus
2 ☐ Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Zweifamilienhaus
3 ☐ Einliegerwohnung
4 ☐ Mehrfamilienhaus, mit **wie vielen** Wohnungen **pro** Hauseingang (siehe Anzahl der Klingeln am Hauseingang):

B2b → 1 ☐ 3-4 2 ☐ 5-10 3 ☐ ab 11

B2c Wie viele Geschosse hat das Gebäude?
1 ☐☐ Anzahl der Geschosse

B2d In welchem Geschoss liegt Ihre Wohnung? (Erdgeschoss = 0)

1 ☐☐ Geschoss-**Nr.** 3 ☐ Untergeschoss/Souterrain
2 ☐ Dachgeschoss

B2e Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet?
→ **HINWEIS:** Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung
1 ☐☐☐☐ Baujahr 2 ☐ unbekannt

B2f **EINE ANTWORT:**
Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein:

1	☐ bis 1918	6	☐ 1996 - 2004
2	☐ 1919 - 1945	7	☐ 2005 - 2012
3	☐ 1946 - 1977	8	☐ 2013 - 2018
4	☐ 1978 - 1984	9	☐ 2019 - 2023
5	☐ 1985 - 1995	10	☐ 2024 - 2026

HINWEIS: Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.

B3	Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? → **HINWEIS:** Zur Wohnfläche zählen alle Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel oder bis maximal zur Hälfte ihrer Grundfläche.	1 ☐☐☐,☐☐ m² 2 ☐ gemäß schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) 3 ☐ Angabe selbst ermittelt oder geschätzt
B3b B3c	Mit welcher Heizung hat der **Vermieter** Ihre Wohnung **überwiegend** ausgestattet? → **HINWEIS:** Wenn die Heizung von Ihnen selbst eingebaut worden ist, ist der ursprüngliche Zustand anzugeben.	1 ☐ **zentrale** Heizungsversorgung, Etagenheizung, Fernwärmeheizung/BHKW 2 ☐ Einzelöfen 3 ☐ Kamin oder Schwedenofen vorhanden 4 ☐ Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer, siehe Frage B3f) **EINE ANTWORT:** Die Heizung wird **überwiegend** betrieben mittels: 1 ☐ Öl 5 ☐ Solarthermie 2 ☐ Gas 6 ☐ Pellets 3 ☐ Stückholz 7 ☐ Nachtspeicher 4 ☐ Wärmepumpe 8 ☐ Sonstiges (z.B. Wärme-Contracting, Infrarot)
B3d	Erfolgt die Warmwasserversorgung **zentral** für die Wohnung? → **HINWEIS:** Als zentral zählen auch Durchlauferhitzer	1 ☐ Ja 2 ☐ Nein (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)
B3e	Welche Eigenschaften weisen die Fenster **überwiegend** auf?	1 ☐ Einfach-/Zweifachverglasung 2 ☐ Dreifachverglasung
B3f B3g	Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der **Vermieter** die Wohnung ausgestattet? → **HINWEIS:** Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des besser ausgestatteten Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich	1 ☐ **ein** abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 2 ☐ **zwei** oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden 3 ☐ zweites WC/Gäste-WC vorhanden Ausstattung: 1 ☐ Badewanne 7 ☐ Fenster im Bad 2 ☐ separate Einzeldusche 8 ☐ Belüftung(sanlage) 3 ☐ bodengleiche Dusche 9 ☐ Wände überwiegend gefliest 4 ☐ Fußbodenheizung 10 ☐ separater WC-Raum vorhanden 5 ☐ WC im Badezimmer 11 ☐ Handtuchheizkörper 6 ☐ Boden ist gefliest 12 ☐ zweites Waschbecken
B3h	**EINE ANTWORT:** Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den **überwiegenden** Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zu? → **HINWEIS:** Vom **Vermieter** gestellt	1 ☐ Parkettboden 6 ☐ PVC-Boden 2 ☐ Dielenholzboden 7 ☐ Linoleum-Boden 3 ☐ Natursteinboden 8 ☐ Fliesen-/Kachelboden 4 ☐ Teppichboden 9 ☐ Vinyl-Boden 5 ☐ Laminatboden 10 ☐ sonstiger Boden
B3i	Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd/Ofen, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank,) wird vom **Vermieter** ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	1 ☐ Ja 2 ☐ Nein
B3j	Alter der verbauten Küche? (vom **Vermieter** gestellt!)	1 ☐ 10 Jahre oder jünger 2 ☐ 11 bis 20 Jahre 3 ☐ 21 oder älter

B3k Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor?

→ **HINWEIS:** Ausstattungskriterien müssen vom **Vermieter** gestellt sein

*Schwellen bis max. 2cm

- 1 ☐ Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m² Grundfläche)
- 2 ☐ Terrasse oder Dachterrasse
- 3 ☐ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- 4 ☐ alte Installationsleitungen überwiegend freiliegend sichtbar über Putz (z.B. Elektro, Wasser, Gas)
- 5 ☐ weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
- 6 ☐ barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenarm*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)
- 7 ☐ Aufzug im Gebäude
- 8 ☐ Klimaanlage (nicht mobil)
- 9 ☐ Mietvertrag schließt ausschließliche Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein (Nicht gemeint sind Grün- und Rasenflächen)
- 10 ☐ zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- 12 ☐ E-Lademöglichkeit für PWK (z. B. Wallbox)
- 13 ☐ Glasfaseranbindung vorhanden
- 14 ☐ kontrollierte Wohnraumlüftung

B3l Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude seit **2011** durch bauliche Maßnahmen **von Seiten des Vermieters** modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten?
→ **HINWEIS: Nicht gemeint** sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten

- 1 ☐ Ja (weiter mit Frage B3m)
- 2 ☐ Nein (weiter mit Frage B3o)
- 3 ☐ Unbekannt (weiter mit Frage B3o)

B3m **Falls Ja:** Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit **2011** durchgeführt?

B3n

HINWEIS: „Erneuert" deutet in der Regel auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zum Substanzerhalt hin. **„Modernisiert"** hingegen signalisiert eine Qualitätssteigerung und höheren Wohnwert.

*Schwellen bis max. 2cm

- 1 ☐ Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
- 2 ☐ einzelne **Modernisierung**smaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), **nämlich**

- 1 ☐ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) modernisiert
- 2 ☐ Elektroinstallation (zeitgemäß) modernisiert
- 3 ☐ Heizanlage/Warmwasserversorgung modernisiert
- 4 ☐ Schallschutz eingebaut
- 5 ☐ Fußböden modernisiert
- 6 ☐ Fenster-/Rahmenmodernisierung
- 7 ☐ Einbauküche vollständig modernisiert
- 8 ☐ Innen- und Wohnungstüren modernisiert
- 9 ☐ Treppenhaus, Eingangsbereich modernisiert
- 10 ☐ barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)
- 11 ☐ Grundriss verbessert
- 12 ☐ Dachsanierung
- 13 ☐ Fassadensanierung

B3o Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude durch bauliche Maßnahmen **von Seiten des Vermieters** nachträglich gedämmt?

- 1 ☐ Ja
- 2 ☐ Nein
- 3 ☐ Unbekannt

Falls ja:

- 4 ☐ Dämmung Innen- und/oder Außenwand
- 5 ☐ Dämmung Dach/oberstes Geschoss
- 6 ☐ Dämmung Kellerdecke
- 7 ☐ Vollwärmeschutz