
Dokumentation zum Mietspiegel Rosenheim 2025 (Fortschreibung)

August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
3	Erstellung der Fragebögen	3
4	Ziehung der Stichprobe	5
5	Befragung	7
5.1	Mieterbefragung	7
5.2	Institutionelle Vermieterbefragung.....	7
6	Datenaufbereitung	8
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	8
6.2	Datenschutz	10
7	Auswertung	11
7.1	Gewichtung der Datensätze.....	11
7.2	Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m ²	11
7.3	Ergebnisse der Fortschreibung	13
8	Schlussbemerkungen	18
	Anlage	III

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Die Stadt Rosenheim hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Oktober 2024 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2023 als Mietspiegel 2025 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Alternativ hätte die Fortschreibung auch auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes erfolgen können. Diese Möglichkeit wurde allerdings aufgrund der zeitweise hohen Volatilität des Verbraucherpreisindexes verworfen. Die Befragung einer Stichprobe bildet die Entwicklung des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes zudem genauer ab. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Rosenheim ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie dem Stadtrat der Stadt Rosenheim anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Rosenheim erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Rosenheim statt, um das allgemeine Vorgehen abzustimmen.

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit der Auftraggeberin abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 21. Mai 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadt Rosenheim
- Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V.
- Haus- u. Grundbesitzerverein Rosenheim und Umgebung e.V.
- GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft Rosenheim
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Im Anschluss an die Sitzung wurde der Mietspiegel für Rosenheim 2025 von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt. Die Anerkennung der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Der Stadtrat Rosenheim hat den Mietspiegel am 10.07.2025 beschlossen. Der Mietspiegel Rosenheim 2025 ist ab dem 1. August 2025 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern erforderte einen Fragebogen, der sich für Mieter und Vermieter nur redaktionell unterschied.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnfläche
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

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

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder

Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;

- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

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

4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern (§ 8 i.V.m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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

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

- Einwohnermeldedaten zum Stichtag 1. November 2024 (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk), bereinigt um Fälle in Heimen und Unterkünften sowie gefördertem Wohnraum
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen) für angeforderte Adressen nach der Aufbereitung der Einwohnermeldedaten (siehe unten)

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

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten durch die Stadt Rosenheim bereits um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹ Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden in der abgeschotteten Statistikstelle der Stadt Rosenheim mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Aus den Grundsteuerdaten geht hervor, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 26.079 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 6), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe mit sich bringen.

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 1.800 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der institutionellen Vermieter aufgeteilt. Als institutionelle Vermieter galten die Vermieter, denen mindestens 10 Fälle der Bruttostichprobe über die Grundsteuerdaten zugeordnet werden konnten. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 1.617 Fällen und eine Stichprobe der größeren Vermieter von 183 Fällen, die sich auf sieben Vermieter aufteilte.

Für die Neuerstellung eines Mietspiegels müsste die Bruttostichprobe so gewählt werden, dass eine bereinigte Nettostichprobe mit einem Umfang von mindestens 500 Datensätzen erzielt wird (§ 11 Abs. 3 MsV). Bei der Fortschreibung des Mietspiegels mittels Stichprobe kann davon allerdings abgewichen werden, sofern vereinfachende Annahmen getroffen werden, die mit den Annahmen einer Anpassung mittels Index vergleichbar sind (§ 23 MsV). Als vereinfachende Annahme wird unterstellt, dass sich die Mietpreise in Rosenheim in allen Segmenten des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes gleich entwickelt haben und somit die gleiche relative Veränderung erfahren haben. Auf Grundlage dieser Annahme muss im Rahmen der Anpassung des Mietspiegels lediglich die durchschnittliche Veränderung der mietspiegelrelevanten Mieten bestimmt werden, was einen niedrigeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe rechtfertigt. Es wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit 350 Fällen angestrebt.

5 Befragung

Die zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2025 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Stadt Rosenheim, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 1.617 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Januar 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Rosenheim. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 7. Februar 2025 an der Befragung teilzunehmen. Zu Beginn des Anschreibens wurde auf Englisch, Kroatisch, Türkisch und Rumänisch auf die entsprechenden Übersetzungen des Fragebogens hingewiesen, die online zur Verfügung gestellt wurden.

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

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Die institutionellen Vermieter erhielten ebenfalls im Januar 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung für die Befragung bis zum 27. Januar 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

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

6 Datenaufbereitung

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

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.567 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

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

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

Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde. Auch Wohnungen mit einem Baujahr ab 2023 wurden ausgeschlossen, da der Mietspiegel nur für Wohnungen mit einem Baujahr bis einschließlich 2022 gilt. Die neueren Baujahre werden ausgeschlossen, da die zugrundeliegende Neuerstellung 2023 diese Baujahre ebenfalls noch nicht berücksichtigte.

Insgesamt wurden 203 Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen. In 126 Fällen lagen nicht verwertbare Mietverträge vor (z. B. Teilklausivmietverträge). Bei 10 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 42 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 9 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden. Außerdem wurden 2 Datensätze ausgeschlossen, weil angegeben wurde, dass

die Wohnung kein Bad oder kein WC hat. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar. 14 Fälle wurden ausgeschlossen, weil das Baujahr 2023 oder neuer war.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in einem Histogramm. Dabei hatten acht Datensätze besonders hohe oder besonders niedrige Nettokaltmieten pro m² und erschienen mit den übrigen Datensätzen unvereinbar.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete 476 Datensätze. Als Ziel wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit mindestens 350 Datensätzen angestrebt (siehe Abschnitt 4). Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 476 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 1.132 Fällen (72 % Rücklaufquote nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 476 Fälle (42 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	1.800
davon Mieterbefragung	1.617
davon inst. Vermieterbefragung	183
unzustellbare Briefe / Mieter unbekannt	206
Sonstiger Ausschluss (z. B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	27
Bereinigte Bruttostichprobe	1.567
Keine Teilnahme	417
Leere Rückmeldungen	18
Nettostichprobe	1.132
Rücklaufquote (im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe)	72 %
davon Mieter	966
davon Vermieter	166
Ausschluss durch Filterfragen	445
Selbstnutzende Eigentümer	102
Sechs-Jahres-Regel	167
Sonstige Filterfragen	176
Baujahr 2023 oder später	14
Nicht verwertbare Mietverträge (z.B. <i>Teilklausivmietverträge</i>)	126
Unplausible Angaben	61
Minderausstattung (<i>kein Bad und/oder kein WC</i>)	2
Ausreißer	8
Bereinigte Nettostichprobe	476

6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für die Namen und die Anschriften der Vermieter. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mieter und institutionelle Vermieter unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte die Auswertung (Abschnitt 7.2).

7.1 Gewichtung der Datensätze

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

Institutionelle Vermieter haben zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mieter. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem die Rückmeldungen der großen Vermieter in der Nettostichprobe auf ihren Anteil an der Erhebungsgrundgesamtheit gewichtet wurden.

7.2 Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m²

Laut Mietspiegelverordnung können bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare Annahmen getroffen werden (§ 22 MsV). Bei der Indexfortschreibung wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex innerhalb der vergangenen zwei Jahre ausgehend vom Stichtag des Mietspiegels berechnet. Alle absoluten Werte des Mietspiegels werden dann mit der Wachstumsrate des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Es wird folglich davon ausgegangen, dass sich die Mieten genau so entwickelt haben wie die durchschnittliche Preisentwicklung in Deutschland. Es wird dabei nicht nach Segmenten des Wohnungsmarktes unterschieden.

Für die Stichprobenfortschreibung in Rosenheim wird die Annahme, dass die relative Mietentwicklung insgesamt gleich ist, sich also nicht nach Wohnungsmarktsegmenten unterscheidet, übernommen. Es wird jedoch nicht der Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt, sondern ein eigener Indexwert berechnet. Dieser Indexwert soll die durchschnittliche Mietentwicklung des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes in Rosenheim abbilden.

Der Index wird berechnet, indem die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² des Mietspiegels 2023 mit dem aus der Erhebung bestimmten Wert für 2025 ins Verhältnis gesetzt wird. Dadurch wird die durchschnittliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² bestimmt. Die Durchschnittswerte und die daraus resultierende Veränderungsrate sind Tab. 2 zu entnehmen.

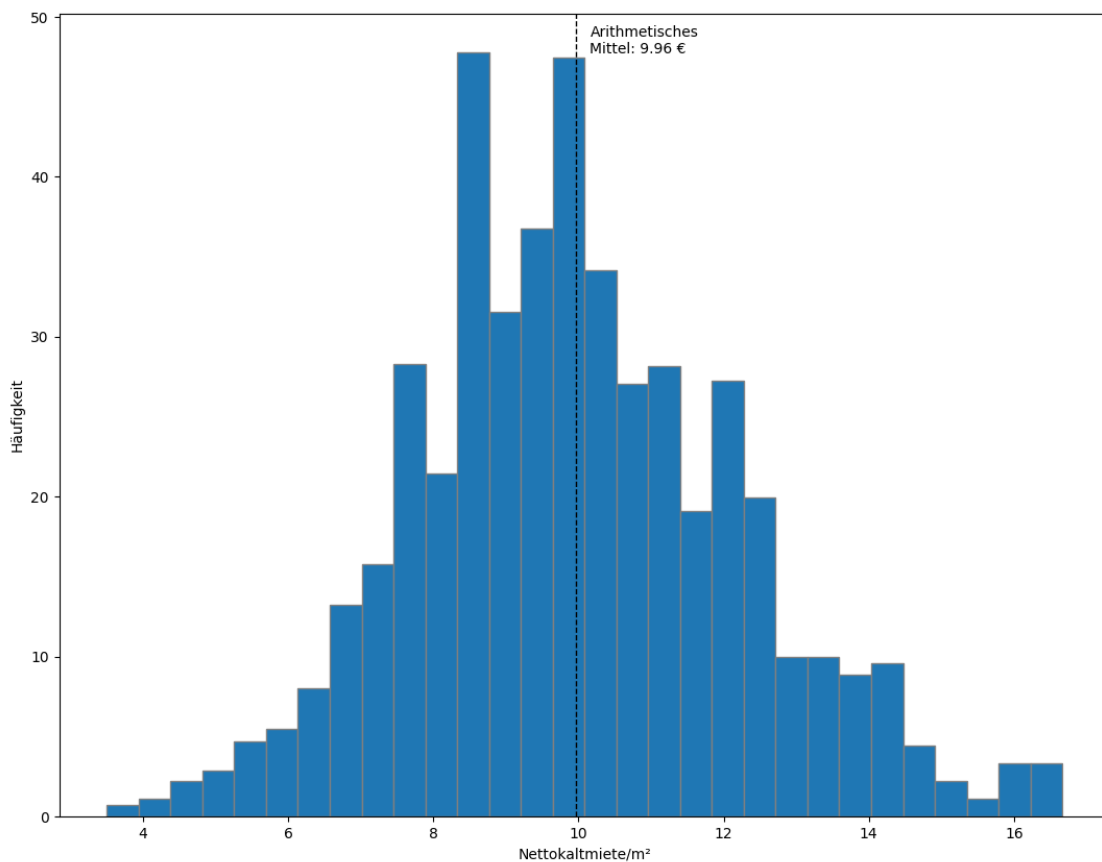
Tab. 2: Vergleich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten

Gebiet	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. Januar 2023	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. Januar 2025	Veränderung
Rosenheim	9,45 €	9,96 €	+ 5,4 %

Die Neuvertragsmieten sind von durchschnittlich 10,51 € pro m² im Jahr 2023 auf 11,14 € pro m² angestiegen (+0,63 € pro m² bzw. + 6,0 %). Die Bestandsmieten sind von durchschnittlich 8,49 € pro m² im Jahr 2023 auf 8,79 € pro m² angestiegen (+0,30 € pro m² bzw. + 3,5 %). Der Anteil der Neuvertragsmieten war 2025 mit 49,7 % leicht höher als 2023 (47,4 %).

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des (gewichteten) arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die Verteilung der erhobenen Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Rosenheim



7.3 Ergebnisse der Fortschreibung

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote konnten anschließend die Werte aus dem Mietspiegel 2023 fortgeschrieben werden. Die neue Basismiettable für den Mietspiegel Rosenheim 2025 ist Tab. 3 zu entnehmen.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	11,54 €	57	9,62 €	89	8,95 €	121	8,67 €
26	11,46 €	58	9,58 €	90	8,95 €	122	8,66 €
27	11,37 €	59	9,55 €	91	8,94 €	123	8,65 €
28	11,29 €	60	9,52 €	92	8,93 €	124	8,64 €
29	11,20 €	61	9,49 €	93	8,92 €	125	8,63 €
30	11,13 €	62	9,45 €	94	8,91 €	126	8,61 €
31	11,05 €	63	9,42 €	95	8,90 €	127	8,60 €
32	10,97 €	64	9,39 €	96	8,89 €	128	8,58 €
33	10,90 €	65	9,37 €	97	8,89 €	129	8,57 €
34	10,82 €	66	9,34 €	98	8,87 €	130	8,55 €
35	10,75 €	67	9,32 €	99	8,86 €	131	8,54 €
36	10,69 €	68	9,30 €	100	8,85 €	132	8,52 €
37	10,62 €	69	9,26 €	101	8,85 €	133	8,50 €
38	10,55 €	70	9,24 €	102	8,84 €	134	8,47 €
39	10,49 €	71	9,22 €	103	8,83 €	135	8,45 €
40	10,43 €	72	9,20 €	104	8,83 €	136	8,43 €
41	10,37 €	73	9,18 €	105	8,82 €	137	8,41 €
42	10,31 €	74	9,16 €	106	8,81 €	138	8,39 €
43	10,26 €	75	9,15 €	107	8,81 €	139	8,37 €
44	10,20 €	76	9,13 €	108	8,80 €	140	8,34 €
45	10,15 €	77	9,11 €	109	8,79 €	141	8,32 €
46	10,10 €	78	9,10 €	110	8,78 €	142	8,28 €
47	10,04 €	79	9,07 €	111	8,78 €	143	8,26 €
48	9,99 €	80	9,06 €	112	8,77 €	144	8,23 €
49	9,95 €	81	9,05 €	113	8,76 €	145	8,20 €
50	9,91 €	82	9,03 €	114	8,75 €	146	8,17 €
51	9,85 €	83	9,02 €	115	8,74 €	147	8,14 €
52	9,81 €	84	9,01 €	116	8,73 €	148	8,11 €
53	9,77 €	85	9,00 €	117	8,72 €	149	8,07 €
54	9,73 €	86	8,99 €	118	8,71 €	150	8,03 €
55	9,70 €	87	8,98 €	119	8,70 €		
56	9,65 €	88	8,96 €	120	8,68 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Die Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale sowie die Spannen wurden ebenfalls auf Grundlage der berechneten Mietveränderung angepasst und sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)
Baujahr 1984 bis 1994	+ 0,31 €
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,43 €
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,66 €
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,82 €
Baujahr 2016 bis 2022	+ 2,06 €
Entfernung zur Innenstadt höchstens 200 Meter	+ 0,43 €
Entfernung zu Nahversorgungszentren höchstens 400 Meter	+ 0,24 €
Entfernung zur Innenstadt mindestens 2.000 Meter	- 0,48 €
Wohnung befindet sich in/an Anliegerstraße, Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich oder Wohnung nicht in Richtung einer Straße (z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)	+ 0,22 €
Einliegerwohnung (Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)	- 1,04 €
Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen	- 0,42 €
Wohnung liegt im Keller, Souterrain oder Untergeschoss	- 1,49 €
Einbauküche vorhanden (mindestens Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	+ 0,28 €
Einbauküche ab 2010 eingebaut	+ 0,28 €
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,23 €
Wohnung stufenfrei erreichbar	+ 0,23 €
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter/-in zugänglich)	+ 0,54 €
Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)	- 0,40 €

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)
Gefangener Raum <i>(nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)</i>	- 0,27 €
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia <i>(mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)</i>	- 0,45 €
Keine Zentralheizung <i>(eine Heizung für das ganze Gebäude)</i> und keine Etagenheizung <i>(eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)</i>	- 0,79 €
Elektroinstallation ab 2010 erneuert <i>(Erneuerung hat zu einer we- sentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand geführt)</i>	+ 0,36 €

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung wurde ein komplexes Merkmal gebildet, in dem die erreichte Punktzahl aus Tab. 5 über die Höhe des Zu- oder Abschlags entscheidet. Die neuen Zu- und Abschläge für die Sanitärausstattung sind Tab. 6 zu entnehmen.

Tab. 5: Punktzahl der Sanitärausstattungsmerkmale

Merkmal der Sanitärausstattung	Punkte
Kein Fenster	- 3
Keine Heizmöglichkeit	- 2
Bodengleiche/ebenerdige Dusche <i>(ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)</i>	+ 1
Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken	+ 1
Handtuchheizkörper	+ 1
Lüftungsanlage <i>(mindestens Abluft)</i>	+ 2
Fußbodenheizung	+ 3

Tab. 6: Zu- und Abschläge der Sanitärausstattung

Punktzahl	Abschlag	Punktzahl	Zuschlag
- 5	- 0,76 €	+ 1	+ 0,15 €
- 4	- 0,61 €	+ 2	+ 0,31 €
- 3	- 0,45 €	+ 3	+ 0,45 €
- 2	- 0,31 €	+ 4	+ 0,61 €
- 1	- 0,15 €	+ 5	+ 0,76 €
0	± 0,00 €	+ 6	+ 0,92 €
		+ 7	+ 1,06 €
		+ 8	+ 1,22 €

Zur erleichterten Anwendung der Lagevariablen wurden im Mietspiegel 2023 Wohnlagen definiert. Für eine konkrete Wohnung kann die Wohnlage über das adressscharfe Wohnlageverzeichnis ermittelt werden, weitere Details können der Dokumentation des Mietspiegels 2023 entnommen werden. Die fortgeschriebenen Zu- und Abschläge der Wohnlagen sind folgende:

- Wohnlage A: +0,43 €/m²
- Wohnlage B: +0,24 €/m²
- Wohnlage C: -0,48 €/m²
- Wohnlage D: -0,24 €/m²

Die Spanne wurde für den Mietspiegel Rosenheim 2023 getrennt nach Wohnflächenklassen berechnet. Die Spannengrenzen wurden ebenfalls fortgeschrieben, die neuen Werte für den Mietspiegel 2025 sind in Tab. 7 dargestellt.

Tab. 7: Spannengrenzen der Wohnflächenklassen

Wohnfläche in m ²	Untergrenze	Obergrenze
25 bis unter 40 m ²	-1,63 €	1,55 €
40 bis unter 50 m ²	-1,41 €	0,94 €
50 bis unter 60 m ²	-1,18 €	1,25 €
60 bis unter 70 m ²	-1,10 €	1,01 €
70 bis unter 80 m ²	-1,20 €	1,23 €
80 bis unter 90 m ²	-1,29 €	1,11 €
90 bis unter 100 m ²	-1,25 €	1,59 €
100 bis unter 110 m ²	-1,26 €	1,32 €
110 bis unter 120 m ²	-1,53 €	0,93 €
120 bis unter 130 m ²	-1,54 €	1,70 €
130 bis unter 140 m ²	-1,04 €	1,33 €
140 bis unter 150 m ²	-1,06 €	0,94 €

8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel im Mai und Juni 2025 per Umlaufbeschluss sowie vom Stadtrat der Stadt Rosenheim am 10. 07 2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB). Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB zwei Jahre nach der Fortschreibung neu zu erstellen.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen des Mietspiegels 2023. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Rosenheim heruntergeladen werden.

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

Für weitere Details, zum Beispiel zur Anwendung des Mietspiegels oder zum Regressionsmodell der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Rosenheim 2023 verwiesen.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung

Mieter/-innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Rosenheim 2025

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 07. Februar 2025 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/ro> vornehmen. Ihr **Zugangscod**e lautet:

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

Frage 0: Hat bereits ein Mitglied Ihres Haushalts an der Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...		
<input type="checkbox"/> Mieter/-in → weiter	<input type="checkbox"/> Untermieter/-in → Ende	<input type="checkbox"/> Eigentümer/-in → Ende
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.01.2019 angemietet?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.01.2019 verändert? <i>(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>		
	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? <i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	Jahr <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für Januar 2025 vereinbarte Miete? <i>(gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)</i>		
Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter/-in (Gesamtbetrag): <i>(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)</i> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> €		
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:		
a) Nettokaltmiete <i>(oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage):</i>	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten <i>(Monatliche Pauschale / Vorauszahlung):</i>	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€
a. davon kalte Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung: <i>(ohne Heizkosten/Warmwasserbereitung)</i>	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€
b. davon Heizkosten <i>(ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung):</i>	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€
c) Garage / Stellplatz:	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€
d) Andere Kosten / Zuschläge für:	<input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 40px;" type="text"/>	€

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de