
Dokumentation zum Mietspiegel Offenburg 2024

Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2

3 Erstellung des Fragebogens 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 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² 11

7.3 Regressionsmodell 12

7.4 Regression der 1. Stufe..... 13

7.5 Regression der 2. Stufe..... 17

7.5.1 Baujahr 21

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung..... 22

7.5.3 Sanitärausstattung..... 22

7.5.4 Weitere Ausstattungsmerkmale 23

7.5.5 Modernisierung und energetische Sanierung 24

7.5.6 Wohnlage..... 25

7.6 Spanne 26

7.7 Güte des Regressionsmodells 28

8 Anwendung des Mietspiegels..... 30

9 Schlussbemerkungen..... 31

Anlage 32

1 Vorbemerkungen

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

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

Die Stadt Offenburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2023 mit der zweiten Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Der erste qualifizierte Mietspiegel für Offenburg erschien im Jahr 2020.

Die Mietspiegelerstellung in Offenburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (MsV) sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020). Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung und einem ersten Kick-Off-Termin mit der Stadt Offenburg folgte eine erste Auftaktsitzung des Arbeitskreises Mietspiegel. Zum Arbeitskreis zählten – neben Vertretungen der Stadtverwaltung und dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH – Vertretungen folgender Institutionen:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e.V.
- Haus & Grund Offenburg, Haus- und Grundeigentümergeverein Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG
- Sparkasse Offenburg/Ortenau
- Volksbank eG – Die Gestalterbank
- Landratsamt Ortenaukreis

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

Auf der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 23. Mai 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final 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). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 30. Januar 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach einer Überarbeitung präsentierte ALP am 5. März 2024 in einem weiteren Arbeitskreistreffen die Anpassungen.

Am 13. Mai 2024 beschloss der Gemeinderat der Stadt Offenburg den Mietspiegel. Bereits im Vorfeld hatten die Interessenvertretungen von Mietenden und Vermietenden ihre Zustimmung gegeben. Der Mietspiegel für Offenburg trat am 1. Juni 2024 in Kraft.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietenden und institutionellen Vermietenden erforderte nur einen Fragebogen. Bei Mietenden und Vermietenden wurden identische Sachverhalte abgefragt, die Fragebögen unterschieden sich folglich nur redaktionell.

Der Fragebogen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Die Version der Mieterbefragung ist im Anhang angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter oder die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter oder der Mieterin 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 oder die Mieterin 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 überwiegend gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*innentätigkeit) ermäßigte oder keine 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 (keine eigene Wohnungstür, etwa einzelnes WG-Zimmer);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“.

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

4 Ziehung der Stichprobe

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

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der 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 Offenburg wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten zum Stichtag 3. August 2023 (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk, Geburtsdatum und Einzugsdatum)
- Wohnungsbestandslisten der vier größten Vermieter Offenburgs (Stadt- und Wohnbau Offenburg GmbH, GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburger Baugenossenschaft eG, Vonovia SE)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (etwa Wohnheime)

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 erfolgte nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für frei finanzierten Wohnraum gelten soll, wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind. Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 29.977 Datensätzen. Demgegenüber stehen im Zensus 2011 lediglich 15.458 Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen in Offenburg. Diese Differenz lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass ein Herausfiltern der selbstgenutzten Ei-

gentümer*innen (im Zensus 2011 insgesamt 11.374 Wohnungen) anhand der hierzu erforderlichen Daten aus der Grundsteuerdatei aufgrund der datenschutzrechtlichen Vorgaben der Stadt Offenburg nicht möglich war.

Die Datensätze der Erhebungsgrundgesamtheit wurden mit den vorhandenen Wohnungsbestandslisten zusammengeführt. Da die Wohnungsbestandslisten der Wohnungsunternehmen nur Adressen beinhalten, an denen alle Wohnungen dem jeweiligen Unternehmen gehören, konnten alle Mietenden an diesen Adressen den Wohnungsunternehmen zugeordnet werden.

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

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.600 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der fünf großen Wohnungsunternehmen aufgeteilt. Es ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 4.076 Fällen und eine Stichprobe der auf Seite der Vermietenden abzufragenden Wohnungen in Höhe von 524 Fällen.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. September 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch Pressemitteilungen der Stadt Offenburg, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machten und zur Teilnahme motivierten, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Kontaktaufnahme der Mietenden erfolgte schriftlich. Die Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2023 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Offenburg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 30. September 2023 an der Befragung teilzunehmen.

Nach Ablauf der Teilnahmefrist wurden die Personen aus der Bruttostichprobe, die sich bisher nicht zurückgemeldet hatten, in einem Erinnerungsschreiben erneut kontaktiert. Das Erinnerungsschreiben wies erneut auf die Auskunftspflicht hin und erläuterte, wie online an der Befragung teilgenommen werden kann. Außerdem wurde angeboten, auf Wunsch erneut einen Papier-Fragebogen zuzusenden. Es wurde im Erinnerungsschreiben der 3. November 2023 als Rückmeldefrist genannt.

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

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Zeitgleich mit den Mietenden erhielten die großen Wohnungsunternehmen per E-Mail eine Excel-Abfragemaske, mit der die relativ große Anzahl der Wohnungen, für die sie die Daten übermitteln sollten, leichter zu bewältigen war. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Mieterfragebogens; die Vermietenden konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten. Es wurden individuelle Fristen für die Rücksendung der Abfragemasken vereinbart.

6 Datenaufbereitung

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

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 3.387 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*innen, 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 stellte durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sicher, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Eine Plausibilitätsprüfung identifizierte fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben (z.B. vergessene Ziffern) kontrolliert.

Die Befragung stellte konkret darauf ab, 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.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder der Mieterin vor, so konnten weitere Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden letztlich 166 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen (164 Mieter*innendatensätze, zwei Vermieter*innendatensätze).

Nach der Plausibilisierung wurden außerdem drei Datensätze ausgeschlossen, für die angegeben wurde, dass die Wohnung über kein Bad verfügt. Diese Wohnungen wurden als

Fälle mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

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

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

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltet 1.075 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die aus dem Zensus 2011 entnommene Zahl von 15.458 Mietwohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 155 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.075 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 3.387 Fällen (77 %) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.075 Fälle (32 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Hauptbefragung

Bruttostichprobe	4.600
<i>davon Mieterbefragung</i>	4.076
<i>Davon große Vermieterbefragung</i>	524
Unzustellbar	194
Bereinigte Bruttostichprobe	4.406
Keine oder verspätete Rückmeldung	973
Sonstiger Grund (z.B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	46
Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)	3.387
Rücklaufquote	77 %
Selbstnutzende Eigentümer*innen / Untermieter*innen	1.566
Ausschluss 6-Jahres-Regel	332
Ausschluss durch sonstige Filterfragen	243
Unplausible Angaben	166
Minderausstattung (kein Bad und/oder kein WC)	3
Ausreißer	2
Bereinigte Nettostichprobe	1.075

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 Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und durch ALP nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, erfolgte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus (Abschnitt 7.2). Danach folgte die Auswertung der Datensätze.

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

7.1 Gewichtung der Datensätze

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

Institutionell Vermietende haben in der Erhebung zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mietenden. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem der Anteil an Rückmeldungen der institutionell Vermietenden in der Nettostichprobe (vor Filterfragen) auf ihren Anteil an der Brutstichprobe gewichtet wurden. Im Ergebnis wurden die Datensätze von 4 Vermietenden mit einem Gewichtungsfaktor kleiner 1 heruntergewichtet. Alle übrigen Datensätze wurden entsprechend mit einem Gewichtungsfaktor größer 1 hochgewichtet. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

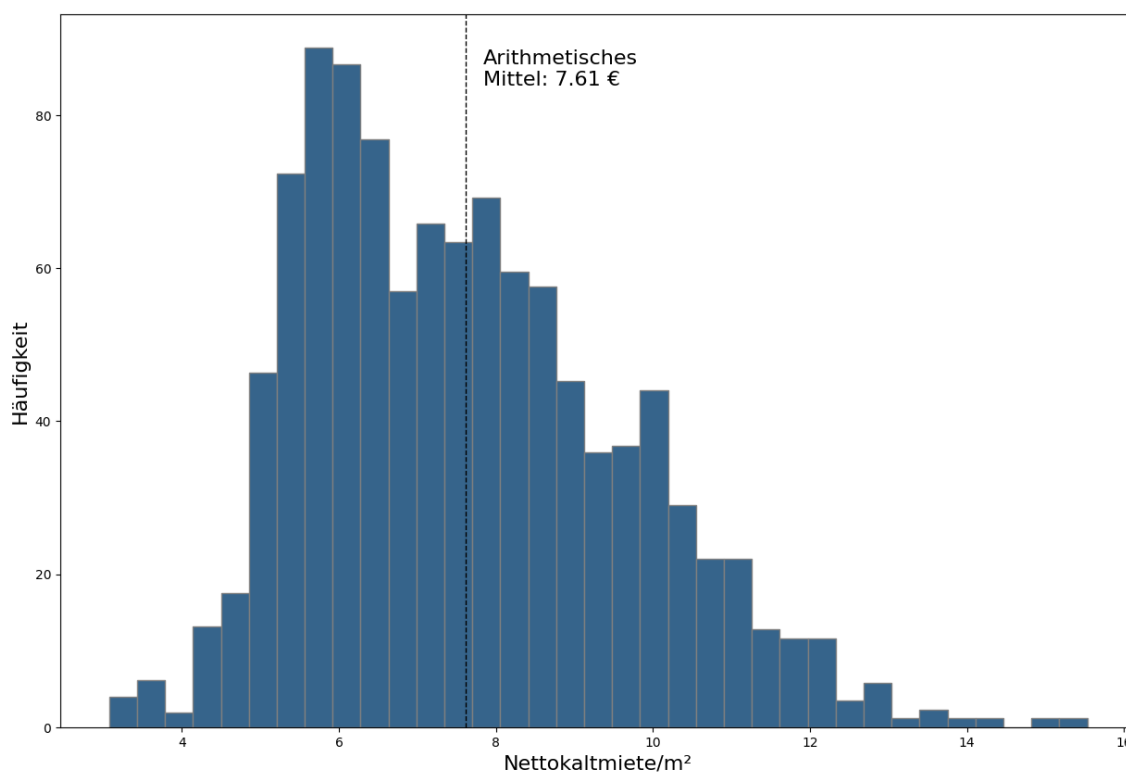
Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmiete pro m² festzustellen. Der erste qualifizierte Mietspiegel aus dem Jahr 2020 wies eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,20 € pro m² aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² im Mietspiegel 2024 beträgt für Offenburg 7,61 €, was einer Steigerung von 5,7 % über 4 Jahre bedeutet. Allerdings haben sich u.a. durch die Auskunftspflicht der Befragten und die Einführung der 6-Jahresregel auch große gesetzliche Änderungen ergeben, die eine Vergleichbarkeit erschweren.

Der Anteil der Neuvertragsmieten (im Betrachtungszeitraum neu abgeschlossene Mietverträge, unabhängig davon, ob schon eine Mietanpassung stattgefunden hat) beträgt 59 %, der Anteil der Bestandsmieten somit 41 %.

Die Verteilung der erhobenen Mietwerte für den Mietspiegel 2024 ist im Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Offenburg



7.3 Regressionsmodell

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

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Wohnfläche}) \cdot (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die

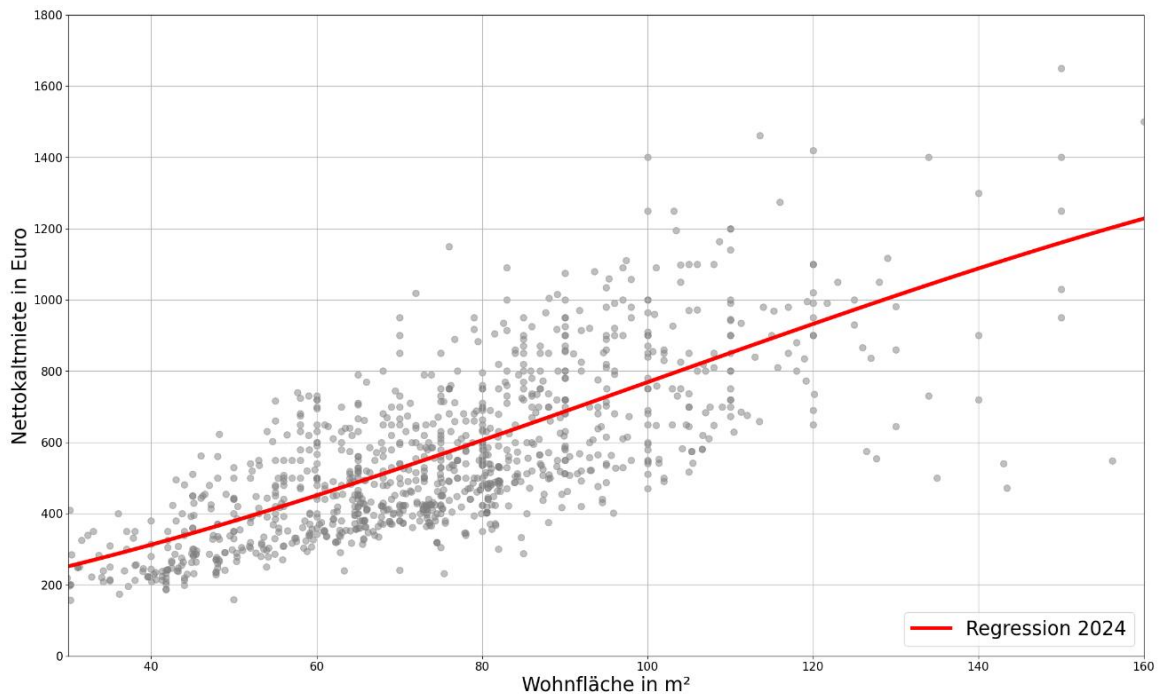
Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 7.4). Das Ergebnis der Regression wird verwendet, um eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m^2 ausgewiesen.

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor genannt. Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 7.5). Die Variablen (x_1, \dots, x_n) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer (a_1, \dots, a_n) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Gestaltung des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete. Die Konstante muss im finalen Modell den Wert 1 annehmen, damit die Koeffizienten als prozentuale Zu- und Abschläge auf die Nettokaltmiete angewendet werden können.

7.4 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst auch nur der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

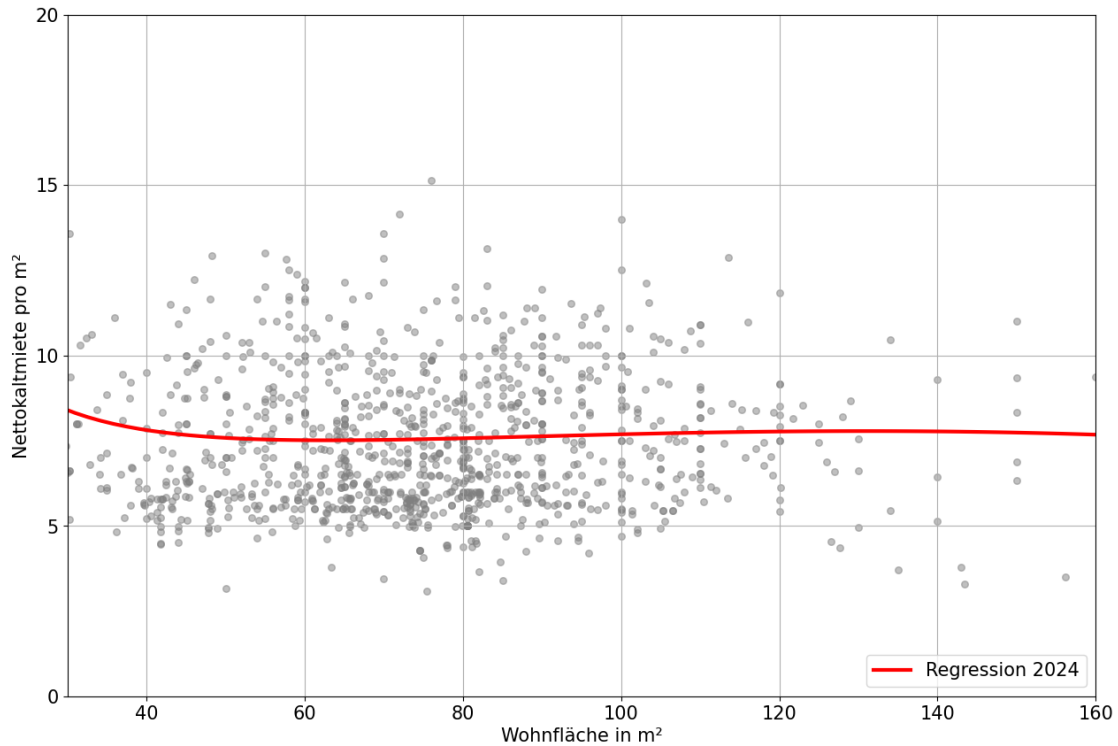
Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²

Durch die Punktwolke wurde über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen.

Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 116,681547 + 3,141514 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,050452 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,000167 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Dividiert man die Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Die Funktion für die Nettokaltmiete pro m² lässt sich so ebenfalls ermitteln. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablelle herangezogen (siehe Tab. 2).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 30 m² und über 160 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablelle weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 und 160 m² aus.

Tab. 2: Basis-Nettokaltmiete nur 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	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
30	8,39 €	60	7,51 €	90	7,63 €	120	7,77 €	150	7,74 €
31	8,31 €	61	7,51 €	91	7,63 €	121	7,77 €	151	7,73 €
32	8,23 €	62	7,51 €	92	7,64 €	122	7,77 €	152	7,73 €
33	8,16 €	63	7,51 €	93	7,65 €	123	7,77 €	153	7,72 €
34	8,10 €	64	7,51 €	94	7,65 €	124	7,78 €	154	7,72 €
35	8,04 €	65	7,51 €	95	7,66 €	125	7,78 €	155	7,71 €
36	7,98 €	66	7,51 €	96	7,66 €	126	7,78 €	156	7,70 €
37	7,93 €	67	7,51 €	97	7,67 €	127	7,78 €	157	7,70 €
38	7,89 €	68	7,52 €	98	7,68 €	128	7,78 €	158	7,69 €
39	7,85 €	69	7,52 €	99	7,68 €	129	7,78 €	159	7,68 €
40	7,81 €	70	7,52 €	100	7,69 €	130	7,78 €	160	7,68 €
41	7,78 €	71	7,53 €	101	7,69 €	131	7,78 €		
42	7,74 €	72	7,53 €	102	7,70 €	132	7,78 €		
43	7,72 €	73	7,53 €	103	7,70 €	133	7,78 €		
44	7,69 €	74	7,54 €	104	7,71 €	134	7,78 €		
45	7,67 €	75	7,54 €	105	7,71 €	135	7,78 €		
46	7,65 €	76	7,55 €	106	7,72 €	136	7,78 €		
47	7,63 €	77	7,55 €	107	7,72 €	137	7,78 €		
48	7,61 €	78	7,56 €	108	7,73 €	138	7,77 €		
49	7,59 €	79	7,56 €	109	7,73 €	139	7,77 €		
50	7,58 €	80	7,57 €	110	7,73 €	140	7,77 €		
51	7,57 €	81	7,57 €	111	7,74 €	141	7,77 €		
52	7,56 €	82	7,58 €	112	7,74 €	142	7,77 €		
53	7,55 €	83	7,59 €	113	7,75 €	143	7,76 €		
54	7,54 €	84	7,59 €	114	7,75 €	144	7,76 €		
55	7,53 €	85	7,60 €	115	7,75 €	145	7,76 €		
56	7,53 €	86	7,60 €	116	7,76 €	146	7,75 €		
57	7,52 €	87	7,61 €	117	7,76 €	147	7,75 €		
58	7,52 €	88	7,62 €	118	7,76 €	148	7,75 €		
59	7,52 €	89	7,62 €	119	7,77 €	149	7,74 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

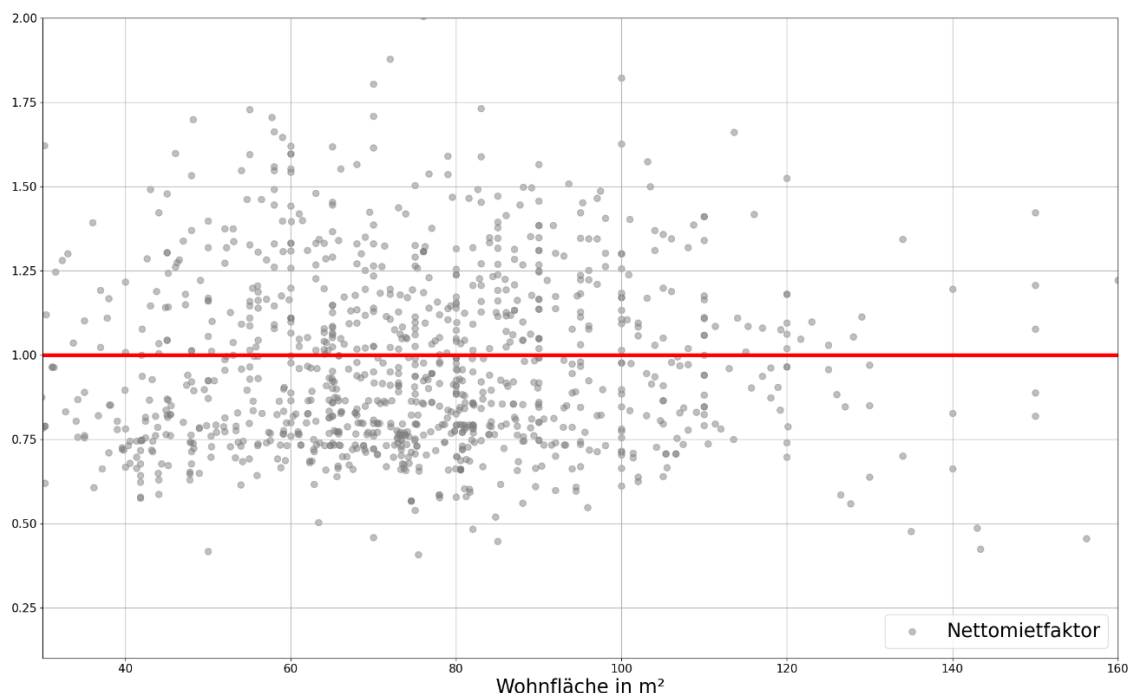
7.5 Regression der 2. Stufe

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

$$\text{Nettomietfaktor} = \frac{\text{erhobene Nettokaltmiete}}{\text{geschätzte Nettokaltmiete}}$$

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 7.4 den mittleren Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Nettokaltmiete bestimmt hat. In Abbildung 4 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

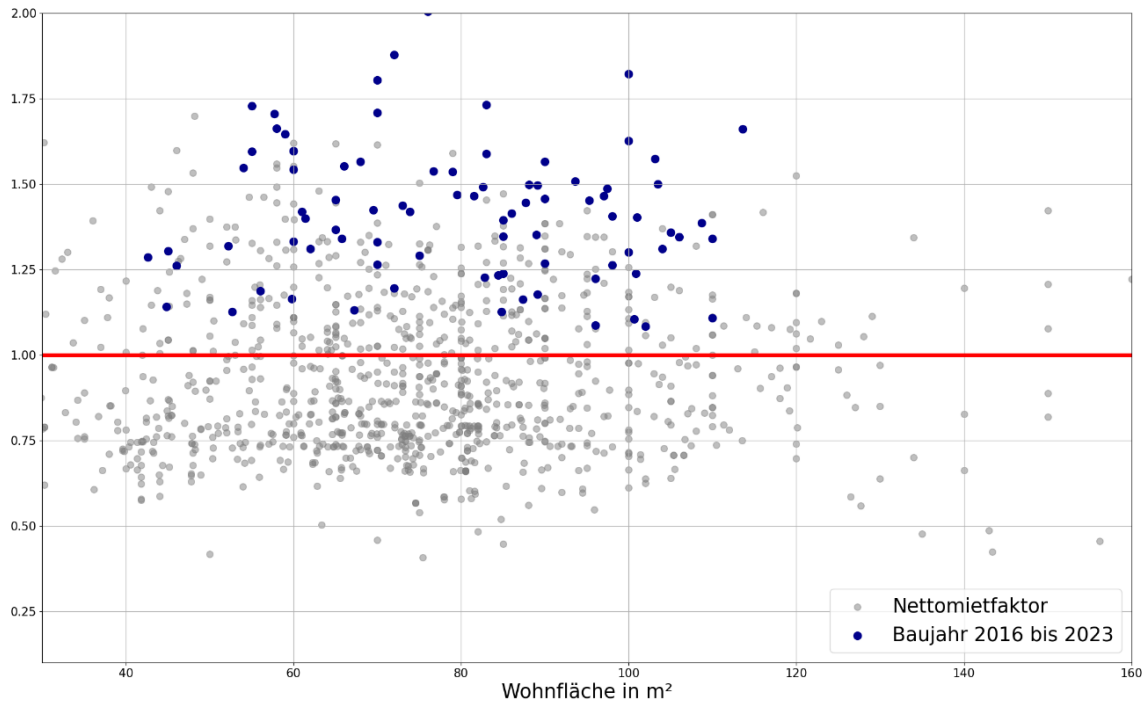
Abbildung 4: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²



Eine Wohnung mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden. Abbildung 5 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die in den Jahren 2016 bis 2023 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von zwischen 2016 und 2023 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2016 und 2023 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen

Nettomietfaktor in Abbildung 5 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Abbildung 5: Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche, Baujahr 2016 bis 2023



Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit analysiert werden sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen der 2. Regression wurden alle Teilindikatoren getestet. Zusätzlich wurden komplexe Merkmale gebildet. Komplexe Merkmale bestehen aus mehreren Einzelmerkmalen, die zu einem Merkmal zusammengeführt werden. Komplexe Merkmale können zum Beispiel verschiedene Ausstattungskategorien der Sanitäreinrichtung oder die Anzahl durchgeführter Modernisierungen abbilden.

Jene Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 2. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tab. 3 dargestellt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt. Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tab. 3 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

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

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in Offenburg wurden solche Modellvariablen in den finalen Modellansatz aufgenommen, welche Irrtumswahrscheinlichkeiten von bis zu 10 % aufweisen.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet. Im Rahmen der Auswertung wurde sichergestellt, dass die Konstante der zweiten Regression einen Wert möglichst dicht an 1 annimmt. Im letzten Schritt wurde die Konstante auf 1 gesetzt.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

Modellvariable	Nicht standardisierter Koeffizient			t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1948	- 0,13			- 6,356	0,000
Baujahr 1949 bis 1960	- 0,16			-7,410	0,000
Baujahr 1961 bis 1983	- 0,11			-6,144	0,000
Baujahr 1984 bis 2001	- 0,06			- 3,163	0,002
Baujahr 2016 bis 2023	+ 0,23			9,033	0,000
Entfernung zur Innenstadt höchstens 500 Meter (fußläufig)	+ 0,04			2,795	0,005
Höhe ü.NN mindestens 180 Meter	+ 0,05			2,480	0,013
Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 55 dB (24 h Schnitt)	- 0,03			- 2,089	0,037
Wohnlagenzone 2	+ 0,10			5,462	0,000
Wohnlagenzone 3	+ 0,11			7,521	0,000
Wohnung befindet sich in einem freistehenden Einfamilienhaus	+ 0,09			2,427	0,015
Aufzug bei maximal 5 Geschossen	+ 0,04			1,826	0,068
Kein zur Wohnung gehörender Stellplatz	- 0,04			- 2,551	0,011
Überwiegend Kastenfenster/Doppel­flügel­fenster (<i>zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind</i>) oder Fenster mit Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)	- 0,03			- 2,350	0,019
Heizung überwiegend Einzelöfen (<i>Kachelöfen, Nachtspeicherheizung</i>)	- 0,08			-2,182	0,029
Badezimmer Kategorie 1 2 3	+0,02	+ 0,03	+ 0,05	2,337	0,019
Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	+ 0,03			2,058	0,040
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (<i>z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine</i>), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken	+ 0,12			8,465	0,000
Einbauschränke außerhalb der Küche	+ 0,05			2,297	0,022
Kein hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden (<i>hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen,</i>	- 0,05			- 3,587	0,000

<i>Marmor oder gleichwertige Natursteine/Fliesen, Kork, Vinyl-/Designböden)</i>			
Wohnung enthält einen gefangenen Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	- 0,03	- 2,020	0,043
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	+ 0,13	5,047	0,000
Dämmung Außenwand seit 2002 durchgeführt (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)	+ 0,07	3,335	0,001
Modernisierung sanitäre Anlagen (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) seit 2010 durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)	+ 0,06	3,618	0,000

7.5.1 Baujahr

Tab. 4: Übersicht der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Baujahr bis 1948	- 13 %	20,5 %
Baujahr 1949 bis 1960	- 16 %	18,5 %
Baujahr 1961 bis 1983	- 11 %	28,2 %
Baujahr 1984 bis 2001	- 6 %	16,2 %
Baujahr 2016 bis 2023	+ 23 %	9,1 %

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

Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Rahmen der Auswertung wurden einzelne Baujahresklassen aufgrund ähnlicher Zu- und Abschläge zusammengefasst. So konnten für fünf Baujahresklassen Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden. Die Zuschläge sowie die relativen Häufigkeiten für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 4 zu entnehmen. Die Baujahresklasse 2002 bis 2015 diente im Modell als Referenzklasse, sie wird deshalb nicht in Tab. 4 aufgeführt. Für diese Baujahresklasse gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Tab. 5: Übersicht der Zu- und Abschläge für die Art des Gebäudes und der Wohnung

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Wohnung befindet sich in einem freistehenden Einfamilienhaus	+ 9 %	2,7 %
Aufzug bei maximal 5 Geschossen	+ 4 %	13,7 %
Kein zur Wohnung gehörender Stellplatz	- 4 %	44,3 %
Überwiegend Kastenfenster/Doppelflügel Fenster (<i>zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind</i>) oder Fenster mit Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)	- 3 %	25,9 %

Die Fragen 6 bis 9 des Fragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. Hieraus ergaben sich die in Tab. 5 aufgeführten Zuschläge. Ebenfalls sind die relativen Häufigkeiten der Merkmale im Datensatz aufgeführt.

7.5.3 Sanitärausstattung

Um das Wohnwertmerkmal „Ausstattung“ im Mietspiegel abzubilden, wird unter anderem die Sanitärausstattung betrachtet. Für die Beurteilung der Sanitärausstattung wurden die Merkmale der Frage 13 des Fragebogens getestet. Der Zuschlag für Sanitärausstattung ist anwendbar, je nachdem, wie viele der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale aus Tab. 6 auf das am besten ausgestattete Badezimmer in der Wohnung zutreffen. Lediglich das Merkmal „Zweites WC“ kann sich über zwei Räume erstrecken:

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle*)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Sowohl Badewanne als auch Dusche (*der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne*) vorhanden.
- Fenster
- Zweites WC (*Gäste-WC*)

Tab. 6: Übersicht der Zu- und Abschlüsse der Sanitärausstattung

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Mindestens 2 3 5 Merkmale (Badezimmer Kategorie 1 2 3)	+ 2 % + 3 % + 5 %	20,7 % 20,4 % 5,4 %

7.5.4 Weitere Ausstattungsmerkmale

Tab. 7: Übersicht der Zu- und Abschlüsse der weiteren Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	+ 3 %	29,4 %
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken	+ 12 %	20,8 %
Einbauschränke außerhalb der Küche	+ 5 %	6,2 %
Kein hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden (<i>hochwertig sind z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine/Fliesen, Kork, Vinyl-/Designböden</i>)	- 5 %	67,6 %
Wohnung enthält einen gefangenen Raum (<i>nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar</i>)	- 3 %	14,3 %
Heizung überwiegend Einzelöfen (<i>Kachelofen, Nachtspeicherheizung</i>)	-8 %	2,4 %

Neben den Merkmalen der Sanitärausstattung konnten für weitere Ausstattungsmerkmale Zu- und Abschlüsse ermittelt werden. Tab. 7 beinhaltet alle Ausstattungsmerkmale mit Zu- oder Abschlag, die nicht Teil der Sanitärausstattung sind. Um das Regressionsmodell zu stabilisieren,¹ wurde statt des positiv formulierten Merkmals „hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden“ die negativ formulierte Variante „Kein hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden“ verwendet, obwohl hochwertiger Fußbodenbelag nur in einer Minderheit der Wohnungen vorhanden ist.

¹Mit den Fallzahlen gewichtet benötigt das angewandte Regensburger Modell gleich viele Zu- und Abschlüsse, um die Konstante der zweiten Regression bei 1 halten zu können.

7.5.5 Modernisierung und energetische Sanierung

Tab. 8: Übersicht der Zu- und Abschläge der Modernisierungsvariablen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	+ 13 %	6,0 %
Dämmung Außenwand seit 2002 durchgeführt (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)	+ 7 %	13,6 %
Modernisierung sanitäre Anlagen (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) seit 2010 durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte (falls keine Kernsanierung durchgeführt wurde)	+ 6 %	19,6 %

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können auch Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen wurden die Punkte Energetik und Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 17 bis 19).

Energetische Sanierungen

Im Rahmen der Befragung wurde eine Kernsanierung abgefragt, die im Fragebogen folgendermaßen definiert wurde: „Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.“

Genau wie bei den Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung wurde auch die Kernsanierung nur für die Fälle berücksichtigt, bei denen sie ab dem 1. Januar 2002 durchgeführt wurde.

Neben der Kernsanierung wurden in Frage 18 auch einzelne Maßnahmen zur energetischen Sanierung abgefragt. Nachdem sich die Kernsanierung bereits als signifikant herausgestellt hat, wurden diese Teilsanierungen dementsprechend nur für die Fälle untersucht, in denen keine Kernsanierung vorliegt, wodurch die Dämmung der Außenwand auch noch Eingang ins Modell gefunden hat. Das Jahr der Durchführung musste hier ebenfalls mindestens das Jahr 2002 sein.

Modernisierungen

Im Rahmen der Auswertung wurden Modernisierungsmerkmale einzeln und in Kombination als komplexe Merkmale untersucht. Hier wurden nur solche Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, die ab dem 1. Januar 2010 durchgeführt wurden. Die Auswertung ergab einen signifikanten Einfluss für die Modernisierung der sanitären Anlagen (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken), wenn diese zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte.

7.5.6 Wohnlage

Tab. 9: Übersicht der Zu- und Abschläge der Wohnlage

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Anteil
Wohnlagenzone 2	+ 10 %	14,3 %
Wohnlagenzone 3	+ 11 %	25,5 %
Entfernung zur Innenstadt höchstens 500 Meter (fußläufig)	+ 4 %	23,8 %
Höhe ü.NN mindestens 180 Meter	+ 5 %	7,7 %
Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 55 dB (24 h Schnitt)	- 3 %	19,6 %

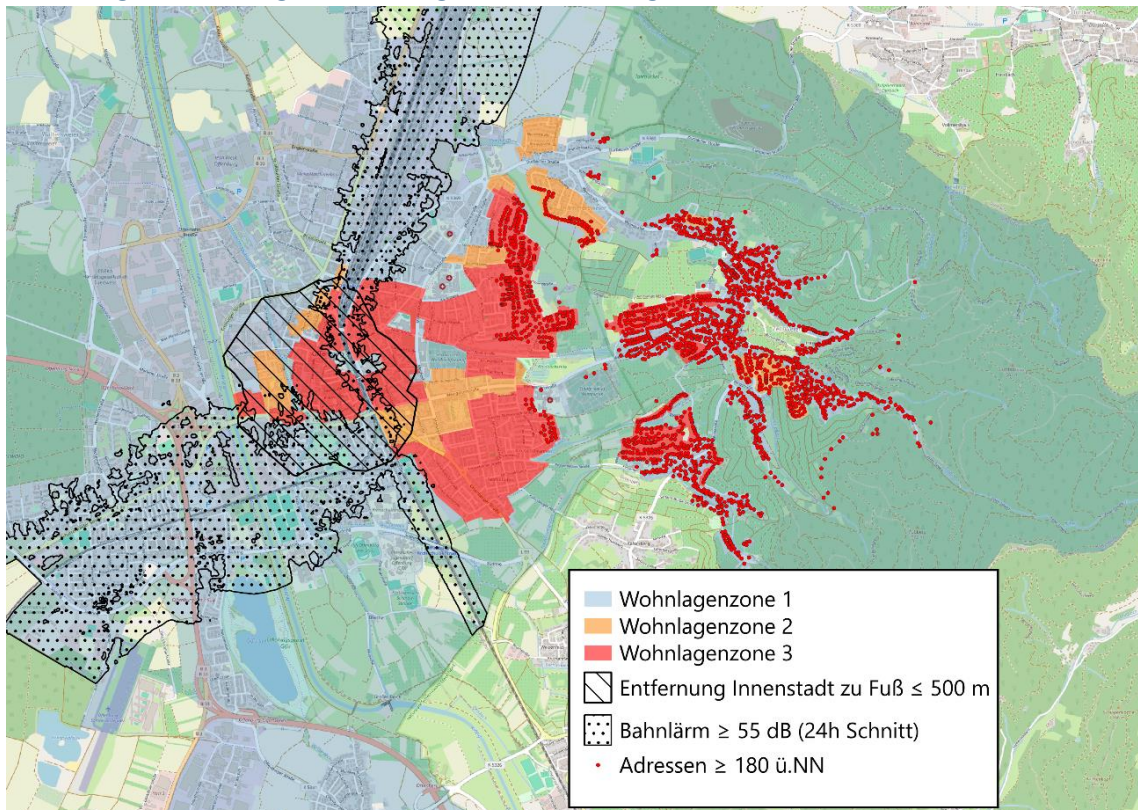
Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Offenburg zur Verfügung gestellt wurden. Konkret wurden folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Bodenrichtwerte
- Lärm (Bahn- und Straßenverkehrslärm)
- Versorgungszentren (Innenstadtnähe, Supermärkte, Hausärzte)
- Schulen, Kitas und Spielplätze
- Räumliche Gliederung (Stadtviertel, Stadtteile)
- ÖPNV-Haltestellen (Bus und Bahn)
- Adresskoordinaten
- Grünflächen, Gewässer
- Industriegebiete
- Geografische Höhe über Normalnull

Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für Bodenrichtwerte, Lärm, Höhe und die räumliche Gliederung lagen Informationen für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für Versorgungszentren, Bildungseinrichtungen, ÖPNV-Haltestellen, Grünflächen, Gewässer und Industriegebiete wurde hingegen von jeder Adresse aus fußläufig die kürzeste Entfernung gemessen.

Für das Stadtgebiet wurden insgesamt drei Wohnlagezonen ermittelt. Ihre Abgrenzung orientiert sich dabei an den Bodenrichtwerten. Wohnlagenzone 1 mit Bodenrichtwerten von 0 bis 400 €/m² wurde als Referenzklasse gewählt, sodass sich für diese Wohnlage kein Zu- oder Abschlag ergibt. Wohnlagenzone 2 zwei sind Bodenrichtwerte über 400 und unter 450 €/m². Wohnlagenzone 3 sind alle Bodenrichtwerte über 450 €/m². Die Wohnlagezonen sind wie alle weiteren Zu- und Abschläge auf der Karte in Abbildung 6 grafisch dargestellt und in Tab. 9 aufgeführt.

Abbildung 6: Einstufung der Wohnlagen und weiter Lagemerkmale



Quelle Grundlagendaten: Stadt Offenburg: Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung; Open Street Map

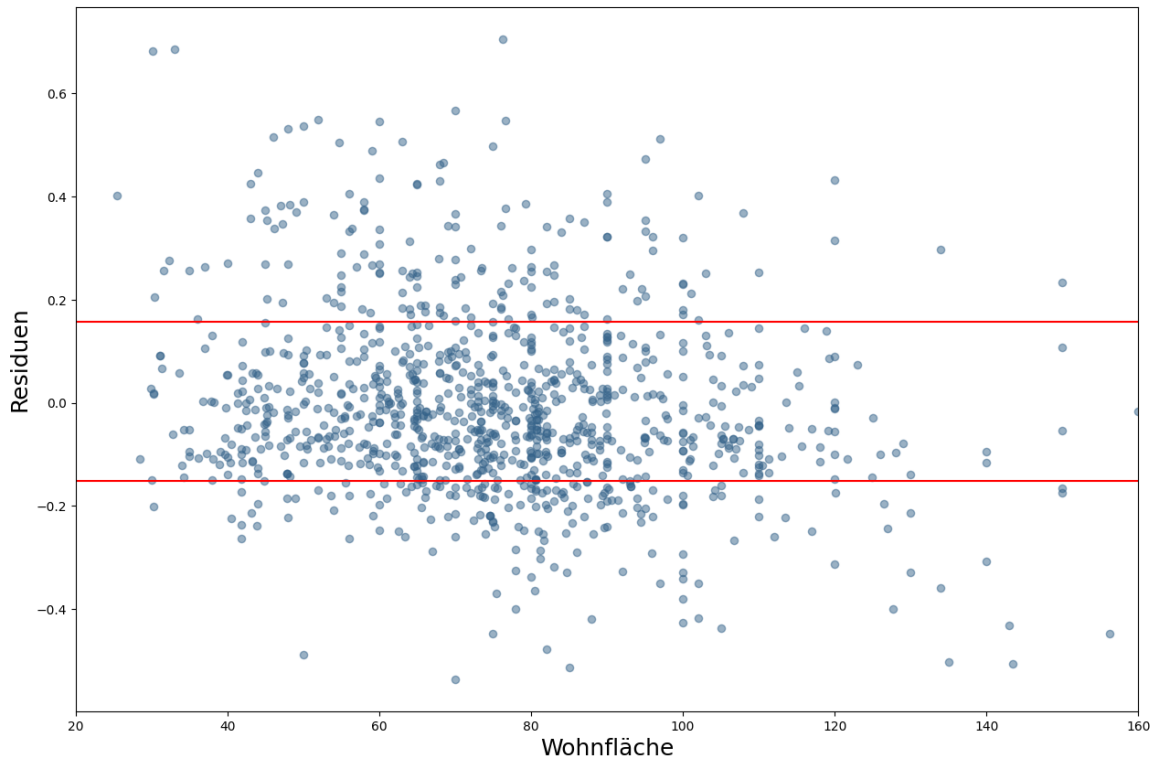
7.6 Spanne

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

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2001 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1984 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein – die sogenannten außergesetzlichen Merkmale (z. B. Mietdauer und Vermietertyp)
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel für Offenburg wird der Spannumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und gröÙengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergeben sich auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spannengrenzen in Höhe von -15 % und +16 %. Die konkreten Spannengrenzen werden auf Basis der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Zu- bzw. Abschlag der Spannengrenze berechnet. Die Spanne ist in Abbildung 7 grafisch dargestellt.

Abbildung 7: Residuen und Spanne des Mietspiegels



7.7 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Im ersten Berechnungsschritt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 60,0 %, d. h. 60,0 % der Variation der Nettokaltmiete kann bereits durch die Wohnfläche erklärt werden. Im zweiten Berechnungsschritt erhöht sich dieser Wert dann auf 79,8 %, d.h. 79,8 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im zweiten Berechnungsschritt erklärt.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen hinreichend auf Heteroskedastizität geprüft und keine entsprechenden Anhaltspunkte festgestellt. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

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

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

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ gewählt worden, also einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Sicherheit verworfen werden).

8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietta-
belle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basis-
miete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro
m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann innerhalb der Spanne nach unten oder oben ab-
weichen. Um die Spanngrenzen zu bestimmen, werden zu der durchschnittlichen orts-
üblichen Vergleichsmiete pro m² 16 % hinzugerechnet bzw. 15 % abgezogen. Um die
absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, wird die ortsübliche Vergleichs-
miete in € pro m² mit der Wohnfläche multipliziert.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Er-
gebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Defini-
tion der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die
Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines
Anwendungsmusters nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-
Dokument auf der Internetseite der Stadt Offenburg 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 Home-
page der Stadt Offenburg unter www.offenburg.de/mietspiegel zu finden.

9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Vermietenden und Mietenden im Arbeitskreis Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und am 13. Mai 2024 zusätzlich vom Gemeinderat Offenburg beschlossen. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Juni 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

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

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Mieter*innen-Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Offenburg 2024



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 30. September 2023 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/offenburg> 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 uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren/Ihre Vermieter*in zu Rate.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...

Mieter → **weiter** Untermieter → **Ende** Eigentümer → **Ende**

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.09.2017 angemietet?

Ja → **Frage C** Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2017 verändert?

Ja → **weiter** Nein → **Ende**

(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

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

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Unbekannt → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. *Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage F: Ist für die Wohnung eine überwiegend gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vereinbart? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*keine eigene Wohnungstür, etwa einzelnes WG-Zimmer*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für September 2023 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

Gesamtbetrag, den Vermieter*in von mir erhält:

(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

€

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

€

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

€

c) Garage / Stellplatz:

€

d) Einbauküche:

€

e) Andere Kosten / Zuschläge für _____:

€



Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat

Jahr

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

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

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 7**

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus?

Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus

Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus

Nein, Wohnung befindet sich in: _____ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)

Ja

Nein

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller / Souterrain / Untergeschoss

Gartengeschoss (bei Hanglage)

Erdgeschoss / Hochparterre

Obergeschoss

Mehrere Geschosse

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen

Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Penthouse-Wohnung

Frage 10: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (ziehen Sie ggf. den Energieausweis zu Rate; bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

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

Bis 1918

1949-1960

1978-1983

1995-2001

2010-2015

2020-2023

1919-1948

1961-1977

1984-1994

2002-2009

2016-2019

Frage 11: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja

Nein → **weiter zu Frage 13**

Frage 12: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte nur ankreuzen, was durch Vermieter*in gestellt wird. Eigenleistungen von Mieter*innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duscmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)

Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen

Fest montierte Badmöbel (z.B. Waschtisch)

Dusche (der Duschkopf befindet sich **nicht** über der Badewanne)

Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z.B. Vinylboden)

Handtuchheizkörper

Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)

Mindestens zwei Waschbecken

Fußbodenheizung

Fenster

Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

Frage 13: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine/Fliesen, Kork, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden | <input type="checkbox"/> Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche | <input type="checkbox"/> Verschattungssystem vorhanden (z. B. Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien) in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden) | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, WC, Flur und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar | <input type="checkbox"/> Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia |
| | Falls ja: <input type="checkbox"/> mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle, mind. 1,50m tief |
| | <input type="checkbox"/> Garten |
| | Falls ja: <input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter*in zugänglich) |
| | <input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen |

Frage 14: Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage | <input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport |
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage | <input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien |

Frage 15: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter*in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

- Keine von Vermieter*in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter*in beschafft wurde)
- Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)
- Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, z.B. Fernheizung) oder Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung)

Frage 16: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- Thermo- / Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)
- Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)
- Kastenfenster/Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)

**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