Qualifizierter Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2024

Gutachten zur Erstellung

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Diplom-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
(im Unterauftrag der InWIS Forschung & Beratung GmbH)

Qualifizierter Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2024
Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im August 2024 (Redaktionsschluss)
(Dokumentation der Ergebnisse vom 6. Dezember 2023)

Inhalt

Inhalt **3**

Abbildungen **4**

Tabellenverzeichnis **4**

1. Einleitung **5**

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels **7**

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept 7

2.1. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote 11

2.2. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand 12

2.2.1 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse 14

2.2.2 Ausreißerbereinigung 14

2.3. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff 15

2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur 15

2.3.2 Garagen und Stellplätze 16

2.4. Gewichtung der Datensätze 16

2.5. Darstellung der Ergebnisstichprobe 17

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus **22**

3.1. Methodische Vorgehensweise 22

3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells 25

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung **29**

4.1. Beschaffenheit 29

4.2. Wohnungsgröße und Wohnungstypen 32

4.3. Ausstattung 32

4.4. Wohnlagen 38

5. Tableau des Mülheimer Mietspiegels **41**

5.1. Aufbau des Tableaus 41

5.2. Anwendung der Mietspannen 43

6. Anhang – Fragebogen **44**

Abbildungen

Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe 18
Abb. 2: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über das Stadtgebiet 19
Abb. 3: Bewertung von Wohnlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr 39

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten) 8
Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe (gesamt und nach Schichten) 9
Tab. 3: Stichprobenneutrale Ausfälle und bereinigte Bruttostichprobe 11
Tab. 4: Stichprobensystematische Ausfälle, Ausschöpfungsquote und Rückmeldequote 11
Tab. 5: Rücklaufstatistik – Ausschlussgründe zur Mietspiegelrelevanz 13
Tab. 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen 14
Tab. 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete 16
Tab. 8: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze 16
Tab. 9: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe 18
Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche 20
Tab. 11: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen 21
Tab. 12: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte 25
Tab. 13: Regressionsmodell für den Mülheimer Mietspiegel 2024 26
Tab. 14: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche 29
Tab. 15: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung 31
Tab. 16: Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße 32
Tab. 17: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen 32
Tab. 18: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung 35
Tab. 19: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge 36
Tab. 20: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart 36
Tab. 21: Signifikante Einflussmerkmale: Nutzbare Außenflächen 37
Tab. 22: Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung 37
Tab. 23: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale 37
Tab. 24: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage 40
Tab. 25: Feldbesetzung der im hybriden Tabellenmietspiegel gebildeten Baujahresfelder 41
Tab. 26: Mietwerttabelle 2024 für die Stadt Mülheim an der Ruhr 42

1. Einleitung

Erstellung des Mülheimer Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Mülheimer Mietspiegel 2024 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermietendenbefragung. Auftraggeber war der „Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel 2024“, der gleichzeitig die Untersuchung begleitet hat. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Mülheim an der Ruhr e.V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e.V.,
- Mülheimer Wohnungsbau eG,
- Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen e.V.,
- Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.1 – Stabsstelle Sozialplanung und Statistik
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr Geschäftsstelle
- SWB Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH und
- Vivawest Wohnen GmbH.

Der Mülheimer Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den oben genannten Interessenverbänden als solcher anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Mülheimer Mietspiegel 2024 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Mülheimer Mietspiegel erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Für die Erhebung der Daten wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer geschichteten Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 2 beschrieben.

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach den für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Methoden Regression und Tabelle. Zur Vorstrukturierung der Tabelle kam eine Regressionsanalyse zum Einsatz. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 erläutert. Die Anwendung der Tabellenmethode, die sich an den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln und den Grundsätzen der allgemeinen Statistik orientiert, ist in Kapitel 5 dargestellt.

Die Arbeitsschritte, die Anwendung der Methoden und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation ausführlich dargestellt.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche

Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „… gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Mülheimer Mietspiegel 2024 wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Referat V.1 – Stabsstelle für Sozialplanung und Statistik der Stadt Mülheim an der Ruhr erhoben. Die Ziehung der Stichprobe wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen durchgeführt.

Das Referat V.1 – Stabsstelle für Sozialplanung und Statistik der Stadt Mülheim an der Ruhr hat die für die Erstellung der Grundgesamtheit erforderlichen Daten zur Verfügung gestellt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Mülheim an der Ruhr geführte Gebäudedatei mit insgesamt 31.573 Gebäuden, die im Dezember 2022 im Bestand existierten. Darunter auch 13.949 Einfamilienhäuser und 5.899 Zweifamilienhäuser. Die Gebäudedatei enthielt 11.406 Mehrfamilienhäuser, die zum Teil gemischt genutzt waren, sowie 329 andere Gebäudearten als Wohngebäude, wie Gewerbeobjekte, Krankenhäuser und Wohnheime, die eliminiert wurden, weil sie für den Mietspiegel nicht relevant waren.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Mülheimer Mietspiegel generell in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit geprüft und Gebäude mit nicht mietspiegelrelevanten Wohneinheiten eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sollten im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung 2024 ebenfalls berücksichtigt werden und war dementsprechend Teil der Grundgesamtheit. Nach Abschluss der Bereinigung enthielt die Datei sowohl Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser) als auch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zusätzlich wurden Angaben der Grundsteuerdatei verarbeitet. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung dürfen Grundsteuerdaten gemäß Artikel 238 § 1 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) verarbeitet werden. Die Grundsteuerdatei enthielt nach einer Bereinigung um Mehrfacheinträge, die aufgrund der Erhebungssystematik der Grundsteuer in der vollständigen Datei enthalten waren, noch 54.563 Fälle, davon waren 48.846 Objekte mit einer Adresse versehen, die mit der Adressdatei in einer kleinräumigen Gliederung abgeglichen werden konnte. Alle Adressen ohne Hausnummern oder mit Hausnummernbereichen konnten nicht verwertet werden.

Im Abgleich mit der Gebäudedatei wurde eine Typisierung vorgenommen, um welche Art von Objekt es sich handelte, und ob der Eigentümer an der Gebäudeanschrift wohnt oder an einer abweichenden Adresse gemeldet ist. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus oder um eine einzelne Eigentumswohnung und entspricht die Eigentümeranschrift der Objektanschrift, so handelt es sich voraussichtlich um ein selbstgenutztes Objekt. Wohnt bei einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder bei einer Eigentumswohnung der Eigentümer nicht an der Gebäudeanschrift, so ist sind die im Gebäude befindlichen Wohnungen vergleichsweise sicher vermietet. Wohnt der Eigentümer in den verbleibenden Fällen von Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen an der Gebäudeanschrift, so können sich in dem Gebäude potenziell auch oder sogar überwiegend Mietwohnungen befinden.

Danach konnte es sich bei 30.475 Einträgen in der Grundsteuerdatei um Mietwohnungen oder Gebäude mit Mietwohnungen handeln. Für die Ziehung einer Gebäudestichprobe wurden die Einträge auf Anschriftenebene und damit auf die einheitliche Betrachtung „Gebäude“ verdichtet. Danach enthielten 19.980 Gebäude in der Grundgesamtheit voraussichtlich vermietete Wohnungen. Teilweise konnten einzelne Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern selbst genutzt sein. Aufgrund des zweistufigen Ansatzes der Filterung mietspiegelrelevanter Wohnungen können diese Wohnungen im Rahmen der Befragung anhand der Antworten der Vermietenden identifiziert und ausgesondert werden.

Zusätzlich zu der beschriebenen Aufteilung der Grundgesamtheit in drei Kategorien von Gebäudetypen, in denen sich voraussichtlich bzw. mit hoher Sicherheit vermietete Wohnungen befinden, wurde eine Einteilung nach unterschiedlichen Baualtersklassen vorgenommen, um durch eine abweichende Gewichtung einzelner Baualtersklassen in der Stichprobe insgesamt zu einer guten Abdeckung nach dem Baualter zu gelangen.

Aufgrund der historischen Bautätigkeit sind die Baualtersklassen bis zum Jahre 1970 erwartungsgemäß gut bis sehr gut besetzt. In den jüngeren Baualtersklassen ist aufgrund des stark rückläufigen Bauvolumens Anfang der 2000er Jahre eine deutlich geringere Zahl von Gebäuden in der Grundgesamtheit enthalten.

In der folgenden Tabelle ist die Grundgesamtheit nach Schichten aufgeführt.

Tab. 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten)

Baualtersklassen	Grundgesamtheit (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	1.611	8,1%	711	8,4%	61	2,8%	839	10,7%
1901 bis 1918	2.162	10,8%	1.330	15,7%	156	7,2%	676	8,6%
1919 bis 1948	2.744	13,7%	1.149	13,6%	135	6,2%	1.460	18,6%
1949 bis 1957	2.804	14,0%	1.681	19,9%	153	7,0%	970	12,4%
1958 bis 1962	2.247	11,2%	999	11,8%	301	13,8%	947	12,1%
1963 bis 1970	2.508	12,6%	1.333	15,7%	341	15,6%	834	10,6%
1971 bis 1975	1.098	5,5%	444	5,2%	288	13,2%	366	4,7%
1976 bis 1980	755	3,8%	232	2,7%	146	6,7%	377	4,8%
1981 bis 1985	819	4,1%	183	2,2%	170	7,8%	466	5,9%
1986 bis 1990	273	1,4%	49	0,6%	38	1,7%	186	2,4%
1991 bis 1995	366	1,8%	67	0,8%	104	4,8%	195	2,5%
1996 bis 2000	386	1,9%	105	1,2%	117	5,4%	164	2,1%
2001 bis 2005	198	1,0%	42	0,5%	49	2,2%	107	1,4%
2006 bis 2010	121	0,6%	21	0,2%	26	1,2%	74	0,9%
2011 bis 2015	135	0,7%	26	0,3%	41	1,9%	68	0,9%
2016 bis 2020	134	0,7%	44	0,5%	42	1,9%	48	0,6%
2021 und darüber	58	0,3%	26	0,3%	8	0,4%	24	0,3%
Unbekannt*	1.561	7,8%	23	0,3%	4	0,2%	31	0,4%
Gesamt	19.980	100,0%	8.465	100,0%	2.180	100,0%	7.832	100,0%

*Quelle: Eigene Berechnungen. * 1.503 Fälle der Grundgesamtheit konnten weder einer Baualtersklasse noch einem der Gebäudetypen zugeordnet werden. Sie wurden der Spalte Unbekannt ind der Gesamtsumme zugeordnet.*

Die Gebäude der Baujahre bis 1970 repräsentieren rund 75 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Die Verteilung der Baujahre nach den einzelnen Schichten zeigt eine analoge Konzentration. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1976 übergewichtet und Baualtersjahre bis unter 1970 (bis auf wenige Ausnahmen) entsprechend untergewichtet.

So wurden bei Mehrfamilienhäusern mit einem Eigentümer in den Baujahresklassen bis 1985 zwischen 25 bis 50 und in den jüngeren Baujahresklassen bis zu 100 Prozent der Gebäude in die Stichprobe einbezogen. Für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (d.h. mit mehreren Eigentümern) wurden zwischen 14 bis 35 Prozent und in Einzelfällen bis zu 100 Prozent einbezogen. In den Einfamilienhäusern wurden zwischen 6

bis 20 Prozent und in den jüngeren Baualtersklassen ab 2006 zwischen 50 und 100 Prozent. Die Stichprobenelemente wurden innerhalb der Schichten mittels einfacher Zufallsauswahl gekennzeichnet.

Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe (gesamt und nach Schichten)

Baualtersklassen	Stichprobe (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	352	8,05%	284	10,62%	18	4,50%	50	6,73%
1901 bis 1918	402	9,19%	333	12,45%	28	7,00%	41	5,52%
1919 bis 1948	399	9,12%	287	10,73%	24	6,00%	88	11,84%
1949 bis 1957	506	11,57%	420	15,70%	28	7,00%	58	7,81%
1958 bis 1962	349	7,98%	250	9,35%	42	10,50%	57	7,67%
1963 bis 1970	431	9,85%	333	12,45%	48	12,00%	50	6,73%
1971 bis 1975	255	5,83%	178	6,65%	40	10,00%	37	4,98%
1976 bis 1980	180	4,12%	116	4,34%	26	6,50%	38	5,11%
1981 bis 1985	170	3,89%	92	3,44%	31	7,75%	47	6,33%
1986 bis 1990	90	2,06%	49	1,83%	13	3,25%	28	3,77%
1991 bis 1995	115	2,63%	67	2,50%	19	4,75%	29	3,90%
1996 bis 2000	130	2,97%	84	3,14%	21	5,25%	25	3,36%
2001 bis 2005	75	1,71%	42	1,57%	12	3,00%	21	2,83%
2006 bis 2010	67	1,53%	21	0,79%	9	2,25%	37	4,98%
2011 bis 2015	74	1,69%	26	0,97%	14	3,50%	34	4,58%
2016 bis 2020	107	2,45%	44	1,64%	15	3,75%	48	6,46%
2021 und darüber	58	1,33%	26	0,97%	8	2,00%	24	3,23%
unbekannt	614	14,04%	23	0,86%	4	1,00%	31	4,17%
Gesamt	4.374	100,00%	2.675	100,00%	400	100,00%	743	100,00%

Die Stichprobe enthielt insgesamt 4.374 Gebäude. In den Gebäuden mit mehreren Eigentümern wurden die Adressinformationen der Wohnungseigentümer integriert. Nach Zuspielung aller Informationen enthielt der Stichproben-Datensatz mehr Eigentümeranschriften als Anschriften von Gebäuden. Dies hängt damit zusammen, dass es zu den nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilten Mehrfamilienhäusern in der Regel mehr als einen Eigentümer gibt.

Insgesamt standen den 4.374 Gebäuden 6.150 Stichprobenelemente gegenüber, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. 803 Stichprobenelemente, zumeist Mehrfamilienhäuser, konnten institutionellen (Groß-)Vermietern zugeordnet werden. 5.347 Stichprobenelemente befanden sich in Besitz von privaten oder gewerblichen (Klein-)Vermietenden. Das Referat V.1 – Stabsstelle Sozialplanung und Statistik der Stadt Mülheim an der Ruhr hat die Stichprobenelemente der privaten und gewerblichen (Klein-)Vermietenden überprüft und zu Eigentümern, die in einem Gebäude mehrere Wohnungen besaßen, Mehrfachnennungen beseitigt, damit diese je Gebäude nur einmal angeschrieben wurden. Dadurch reduzierte sich diese Teildatei von 5.347 Adresseinträgen auf 4.617 Eigentümereinträge. Insgesamt befanden sich damit 5.420 Stichprobenelemente in der Bruttostichprobe.

Während die privaten oder gewerblichen (Klein-)Vermieter postalisch kontaktiert und um Teilnahme an der Befragung gebeten wurden, wurden die großen Wohnungsbaugesellschaften per Email kontaktiert und um einen EDV-gestützten Datenaustausch gebeten. Die privaten und gewerblichen (Klein-)Vermieter erhielten mit der Aufforderung zur Teilnahme einen individuell für das jeweilige Stichprobenelement generierten

Zugangscode für eine Online-Befragungsplattform. Befragungsteilnehmende konnten bei Bedarf einen Papierfragebogen anfordern, den sie ausgefüllt mit einem Freiumschlag kostenlos zurücksenden konnten.

Da mittels eines Fragebogens, der an einen Vermieter gerichtet wird, oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermieterbefragung der Mieterbefragung aus rein erhebungsökonomischen Gründen zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie Merkmalen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen darüber hinaus regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieterbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe[1]. Generell ist bei Klumpenstichproben zu beachten, dass die Varianz der Merkmale in der Stichprobe bzw. die Elemente eines Klumpens unterschätzt werden können, weil die Wohnungen eines Gebäudes ähnlicher sein können als die Elemente verschiedener Klumpen (Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden). Dies wird in der Literatur auch als Klumpeneffekt bezeichnet. Für das Ausmaß des Klumpeneffekts sind die Struktur der Klumpen, d.h. die Größe der Klumpen und die Heterogenität der Klumpen, von großer Bedeutung. Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden), die betrachtet werden sind, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualtersklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist anzunehmen, dass der Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Mülheimer Wohnungsmarktes zu vernachlässigen sein dürfte. Für andere Wohnungsmarktstrukturen, wie bspw. in den östlichen Bundesländern mit einem hohen Anteil von industriell gefertigten Wohnungen, müsste der Sachverhalt anders beurteilt werden.

Um diese Annahme – über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus – statistisch zu untermauern, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels in der ersten Stufe (siehe hierzu Kapitel 3.1) mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung des Tabellenmietspiegels darauf angewandt. Im Vergleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich nur eine geringfügige Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete.

Nach den Überprüfungen hat sich die aufgestellte Annahme bestätigt, dass Klumpeneffekte zu vernachlässigen sind und die Güte des Mietspiegels, insbesondere die Repräsentativität, nicht beeinträchtigen.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern und Eigentümerinnen Mülheimer Gebäude/Wohnungen im Zeitraum von Ende Juli bis Ende September 2023 durchgeführt. Die privaten und gewerblichen (Klein-)Vermieter sind von der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr angeschrieben worden. Die Befragten wurden auf die verpflichtende Teilnahme und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden.
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. dem Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel – zugänglich gemacht werden.

[1] Auch bei Interviewer-gestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2023 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2023 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund 6 Wochen wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

2.1. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Während der Befragung wurde eine Rücklaufstatistik geführt, die nach Abschluss der Feldphase aktualisiert wurde. Danach wurden zu den 5.420 Stichprobenelementen in der Bruttostichprobe 202 stichprobenneutrale Ausfälle registriert:

Tab. 3: Stichprobenneutrale Ausfälle und bereinigte Bruttostichprobe

			Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe			**5.420**	**100,00%**
Stichprobenneutrale Ausfälle			202	3,73%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Grundstück ohne Hausnummer(13)	2	0,04%		
Objektbezogener Ausschlussgrund: unbebautes Grundstück(14)	8	0,15%		
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt inzwischen verkauft(15)	45	0,83%		
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist eine Garage/Stellplatz oder ähnlich(16)	5	0,09%		
Probleme: Falsche Adresse(23)	142	2,62%		
Bereinigte Bruttostichprobe			**5.218**	**96,27%**

Als häufigster Ausfallgrund trat „falsche Adresse“ auf. Häufig stellte sich heraus, dass das Objekt bereits veräußert war und ein anderer Eigentümer nicht ermittelt werden konnte bzw. dessen Anschrift nicht übermittelt wurde (45 Fälle, 0,83 Prozent).

Nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle belief sich die Bruttostichprobe noch auf 5.218 Fälle.

Tab. 4: Stichprobensystematische Ausfälle, Ausschöpfungsquote und Rückmeldequote

			Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe			**5.218**	**100,00%**
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter			1.516	29,05%
Verweigerung: Verreist(17)	14	0,27%		
Verweigerung: Krank(18)	9	0,17%		
Verweigerung: Zu alt(19)	11	0,21%		
Verweigerung: Empfänger verstorben(20)	18	0,34%		
Verweigerung: Nießbrauch(21)	3	0,06%		
Anforderung Papierfragebogen ohne weitere Antwort (24)	67	1,28%		
Sonstige Gründe ohne weitere Antwort	94	1,80%		
Keine Antwort (00)	1.300	24,91%		
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			**3.702**	**70,95%**
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)			**3.918**	**75,09%**

Zusätzlich wurden 1.516 stichprobensystematische Ausfälle registriert. In 1.300 Fällen oder rd. 25 Prozent lag trotz der verpflichtenden Teilnahme keine Antwort vor. Diese Fälle wurden jedoch aufgrund der insgesamt

hohen Ausschöpfungsquote nicht weiter verfolgt. Darüber hinaus wurden sieben weitere Ausfallgründe registriert: Häufig wurde einzelne Gründe angegeben, die nicht näher kategorisiert wurden. 67 Vermietende haben einen Papierfragebogen angefordert, diesen jedoch nicht zurückgesandt.

Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 3.702 Elemente. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 70,95 Prozent. Bezieht man die Reaktionen auf den Fragebogen mit ein, d.h. die registrierten stichprobensystematischen Ausfälle, die als konkrete Antwort gewertet werden konnten, ergibt sich eine sehr gute Rückmeldequote von 75,1 Prozent.

2.2. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Mülheimer Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Mülheimer Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2017 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die am 1. Mai 2023 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden;
- die zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen) waren. Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen oder die an gewerbliche Zwischenmieter vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die in (Wohn-)Heimen (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheimen (Betreutes Wohnen)) gelegen waren oder als Flüchtlingsunterkunft dienen (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Mülheim an der Ruhr);
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche, vermietet wurden;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren).

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Während der Erhebungsphase hatten die Teilnehmenden an der Befragung die Möglichkeit, über die Telefon- und E-Mail-Hotline häufig vorkommende Ausschlussgründe mündlich oder textlich mitzuteilen. Sie mussten dann nicht zusätzlich den Fragebogen online ausfüllen oder einen Papierfragebogen anfordern und zurücksenden.

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 3.702 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten nach Abzug von Elementen mit Ausschlusskriterien (auf Ebene der Stichprobenelemente) letztendlich 3.437 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 211 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. Die weiteren Ausschlussgründe waren zu vernachlässigen.

Tab. 5: Rücklaufstatistik – Ausschlussgründe zur Mietspiegelrelevanz

			Anzahl	Anteil
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			**3.702**	**100,00%**
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter:			265	7,2%
Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer (1)	211	5,7%		
Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete (2)	16	0,4%		
Ausschluss: Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise) (4)	21	0,6%		
Ausschluss: Heim oder Wohnheim (7)	1	0,0%		
Ausschluss: Leerstand (9)	16	0,4%		
Antworten im Datensatz			**3.437**	**92,8%**

Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 3.437 erfassten Fragebögen repräsentieren 17.015 Wohnungen, von denen 10.124 Wohnungen (rund 59,5 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung nicht berücksichtigt werden können. Im Bereich der Ausschlusskriterien wegen fehlender Mietspiegelrelevanz stehen allein 3.459 Wohnungen (20,3 Prozent) nicht für die weiteren Auswertungen zur Verfügung, weil der Betrachtungszeitraum nicht eingehalten wird, entweder weil das Mietverhältnis vor dem 1. Mai 2017 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder weil sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Mai 2017 datiert sind.

2.590 Wohnungen wurden ausgesondert, weil sie vom Eigentümer selbst genutzt wurden. 1.581 Wohnungen waren öffentlich-gefördert bzw. die Miete wurde aufgrund einer sonstigen gesetzlichen Regelung festgelegt.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Insgesamt stehen 6.891 mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

Tab. 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Mülheim an der Ruhr	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze	**17.015**	**100,0%**
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon		
1. Selbstnutzung	2.590	15,2
2. Verbilligt überlassen	945	5,6
3. Vorübergehender Gebrauch	41	0,2
4. Gewerbliche Zwischenvermietung	329	1,9
5. Whg. nicht abgeschlossen	88	0,5
6. MV mit Vorleistungen	86	0,5
7. Heime oder Wohnheime	141	0,8
8. Leerstand zum 1.5.2023	527	3,1
9. Möblierung	337	2,0
10. Außerhalb Betrachtungszeitraum	3.459	20,3
Art Whg.: öffentlich-geförderte Wohnung	1.581	9,3
Nicht verwertbare Datensätze (Ausschluss)	**10.124**	**59,5%**
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)	**6.891**	**40,5%**

Hinweis: Die Ausschlussgründe sind mit Kurztexten belegt. Maßgeblich ist die im Fragebogen enthaltene Fragestellung. Vergleicher hierzu den Fragebogen im Anhang, Kapitel 6.

2.2.1 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde in einem ersten Schritt die Ergebnisstichprobe in ihrem Umfang von 6.891 Wohnungen auf 6.693 Wohnungen reduziert. Dies ist auf mehrere Gründe zu-rückzuführen.

Die Auswertung wurde auf Objekte eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von mindestens 20 m² und nicht mehr als 200 m² verfügten (Ausschluss von 13 Fällen). Darüber hinaus konnten Wohnungen nicht berücksichtigt werden, zu denen Mietangaben fehlten (72 Fälle), die Mietvertragsdauer bzw. der Zeitpunkt der Mieterhöhung zur Bestimmung des Betrachtungszeitraumes nicht ermittelt werden konnte (40 Fälle) sowie das Baujahr oder das Jahr der nachträglichen Fertigstellung nicht übermittelt wurde (64 Fälle).

Des Weiteren wurden Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder WC verfügen, nicht berücksichtigt (9 Fälle). Die Berechnung eines Einflusses dieser stark wertmindernden Substandard-Merkmale war aufgrund einer zu geringen Fallzahl nicht möglich. Eine grundsätzliche Einbeziehung der Wohnungen in den auswertungsrelevanten Datensatz hätte aber zu einer Verzerrung anderer Merkmale geführt, sodass diese Wohnungen von der weiteren Analyse ausgeschlossen wurden.

Nach diesem Prüfschritt standen 6.693 Wohnungen für die weiteren Bearbeitungsschritte zur Verfügung.

2.2.2 Ausreißerbereinigung

Darüber hinaus galt es, mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten. Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Mietspiegel-Erstellung bzw. des Regressionsmodells ein iteratives Verfahren, da die Güte und damit Qualität des Modells fortlaufend kontrolliert und verbessert wird. Das bedeutet, dass fortlaufend die Identifizierung von Ausreißern neu bewertet wird.

Die Mieten werden dabei zunächst um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmale bereinigt, um die ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Miete zu berechnen. Im Anschluss wird mittels eines statistischen Verfahrens anhand der normierten Mieten geprüft, ob es sich um Ausreißermieten handelt. Grundlage und grober Richtwert ist dabei die dreifache Standardabweichung vom (bereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben wie nach unten. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können. Dabei ist auch entscheidend, wie die Verteilung der Mietwerte insgesamt verläuft.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 16 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren. Deren Miete lag niedriger als 3,11 Euro/m² bzw. höher als 17,03 Euro/m² (jeweils vor Korrektur von Teilinklusivmieten). Somit reduziert sich der für das finale Modell einzubeziehende Datensatz auf insgesamt 6.677 Wohnungen.

2.3. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusivkaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietenstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer.

In 65 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rund 1,0 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete).

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Erhebung durchschnittliche (kalte) Betriebskosten ermittelt. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

Tab. 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenart: Kosten für…	Betrag in €/m² pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,39
Straßenreinigung	0,02
Strom (Allgemeinstrom)	0,04
Müllabfuhr	0,18
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21
Grundsteuer	0,28

In einem konkreten Erhöhungserlangen nach § 558 BGB sind lt. Rechtsprechung des BGH nicht die in den Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskostenangaben, sondern die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen (vgl. BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05).

2.3.2 Garagen und Stellplätze

In 195 Fällen (2,9 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge ein Stellplatz, eine Garage oder ein Tiefgaragenplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war (Frage 12.3 + 12.4 im Fragebogen). Unter den 195 Fällen befinden sich 107 inkludierte Stellplätze, 71 Garagen sowie 17 Tiefgaragenplätze.

In den 195 Fällen wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze (Mietangaben lagen zu 159 Stellplätzen, 305 Garagen/Carports und 77 Tiefgaragenplätzen vor) anhand folgender Werte (siehe Tab. 8) eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Dabei konnten aufgrund einer zu geringen Fallzahl keine von der Lage abhängigen Mietpreise berechnet werden, sondern lediglich Durchschnittswerte für die Gesamtstadt.

Tab. 8: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze

Stellplatz-Art	monatliche Miete
Stellplatz	28,53 €
Garage/Carport	52,32 €
Tiefgarage	60,24 €

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte für Garagen und Tiefgaragen wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel Mülheim geprüft und als angemessen und üblich bestätigt.

2.4. Gewichtung der Datensätze

Durch die Ziehung einer nach Objektkategorien und Baujahresklassen auf der Grundlage von 55 Schichten gezogenen Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert (disproportional gezogene Stichprobe), um auch aus den eher gering besetzten Baujahren eine ausreichende Anzahl an Wohnungen im Rücklauf zu generieren und später für die Auswertung verwenden zu können. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurde die Ausgangsverteilung in der Grundgesamtheit unter Anwendung von Gewichtungsfaktoren in der Ergebnisstichprobe wieder hergestellt (Anwendung von sogenannten Design-Gewichten, um das verwendete Stichprobendesign zu korrigieren). Die Einzelgewichte der Schichten lagen in einer Spanne von 0,09 bis 4,51 mit einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittelwert für das Designgewicht über alle Schichten hinweg von 0,8539.

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle

tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet[2].

Neben der Korrektur des Stichprobendesigns weist die Analyse der Ergebnisstichprobe auf eine zusätzliche „Response-Gewichtung“ in Abhängigkeit des Vermietertyps hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen (EDV-gestützte Erfassungsart) systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Ermittlung der dafür erforderlichen Gewichte erfolgte ebenfalls für jede Schicht gesondert, in dem der Anteil der jeweiligen Eigentümergruppe in der Stichprobe mit demjenigen in der Ergebnisstichprobe verglichen und daraus ein eigentümerspezifisches Gewicht ermittelt wurde. Die Response-Gewichtung kann damit auch unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnen Daten rechnerisch ermittelt werden. Response-Gewichte wurden in einer Spanne von rd. 0,71 bis 8,18 und einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittel von 1,2858 ermittelt.

Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Weichen die Rückläufe in der Ergebnisstichprobe von sonst üblichen Verteilungsmustern ab, so werden die aufgrund von Ausfällen erzeugten Verzerrungen ausgeglichen. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind solche Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen[3]. Für den Mülheimer Mietspiegel wurde kein Redressment vorgenommen, weil sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben.

Bei der Gesamtgewichtung eines Datensates werden die einzelnen Schichtungsmerkmale (Design-Gewicht) sowie das Antwortverhalten (Response-Gewicht) berücksichtigt. Ziel ist es, die Anteilsverhältnisse der Grundgesamtheit wiederherzustellen. Die individuellen Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung der Stichprobenelemente in der Ergebnisstichprobe derjenigen in der Grundgesamtheit entspricht. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es deren Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. Nach Gewichtung erhöht sich die Fallzahl auf 6.961 gewichtete Fälle.

2.5. Darstellung der Ergebnisstichprobe

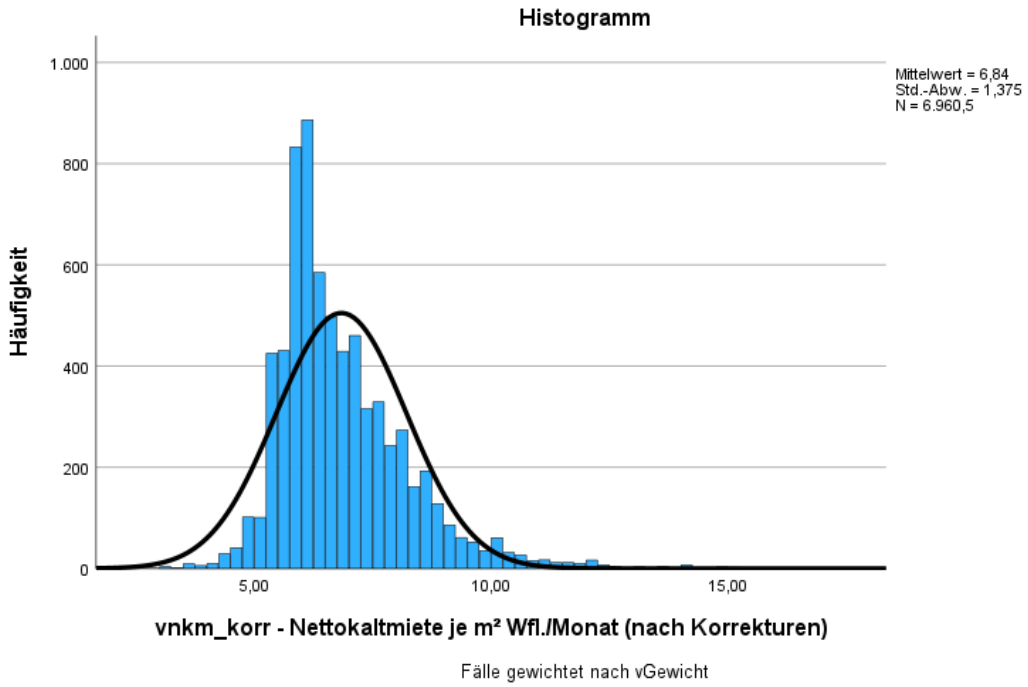
Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskostenkorrektur sowie der Gewichtungsfaktoren und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,50 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 6,84 €/m² ermitteln. Der korrespondierende Wert des arithmetischen Mittels aus der Haupterhebung 2019 lag bei 6,38 €/m². Im Vergleich ergibt sich zwischen den Erhebungen 2019 und 2023 eine Steigerung um insgesamt rund 7,2 Prozent bzw. eine jährliche Steigerung (geometrisches Mittel) von 1,76 Prozent.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,50 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,84 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Durch die Korrektur von Teilinklusivmieten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete und die Anwendung der kombinieten Gewichtung aus Desing- und Response-Gewicht verringerte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete aller relevanten Fälle von 6,85 auf 6,84 Euro/m² (gewogene Nettokaltmiete).

[2] Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.
[3] Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe



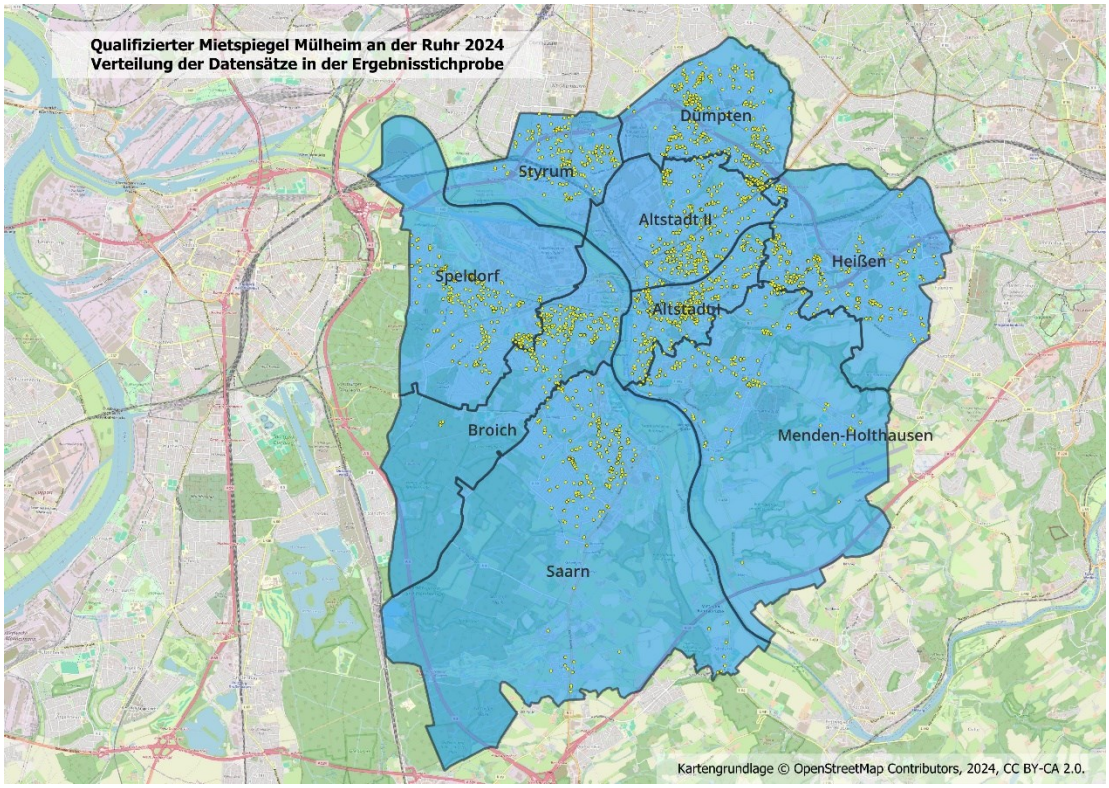
Tab. 9: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	6.961
Median	6,50 €/m²
Arithmetisches Mittel	6,84 €/m²
Minimum	3,11€/m²
Maximum	16,70 €/m²
Standardfehler	0,01648 €/m²
Standardabweichung	1,37528 €/m²

Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersklassen sowie Wohnflächenklassen

Die Elemente der für die Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2024 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Abb. 2: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über das Stadtgebiet



Die dargestellte Verteilung zeigt, dass die erzielte Ergebnisstichprobe das gesamte Mülheimer Stadtgebiet gut abdeckt.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualters-bereiche	1 - vBaujahr < 1900	63	0,9%	57	0,9%
	2 - vBaujahr >= 1900 and vBaujahr < 1920	319	4,6%	331	5,0%
	3 - vBaujahr >= 1920 and vBaujahr < 1930	264	3,8%	221	3,3%
	4 - vBaujahr >= 1930 and vBaujahr < 1940	350	5,0%	305	4,6%
	5 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950	59	0,8%	63	0,9%
	6 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960	1.766	25,4%	1.558	23,3%
	7 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970	1.818	26,1%	1.298	19,4%
	8 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980	1.195	17,2%	1.083	16,2%
	9 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1990	407	5,9%	370	5,5%
	10 - vBaujahr >= 1990 and vBaujahr < 2000	428	6,1%	739	11,1%
	11 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2010	54	0,8%	135	2,0%
	12 - vBaujahr >= 2010 and vBaujahr < 2020	211	3,0%	440	6,6%
	13 - vBaujahr >= 2020	26	0,4%	77	1,2%
	Gesamt	**6.961**	**100,0%**	**6.677**	**100,0%**

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

Tab. 11: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächen-klassen (Angaben in m²)	1 - vWfl < 20	0	0,0%	0	0,0%
	2 - vWfl >= 20 and vWfl < 30	51	0,7%	52	0,8%
	3 - vWfl >= 30 and vWfl < 40	346	5,0%	315	4,7%
	4 - vWfl >= 40 and vWfl < 50	976	14,0%	892	13,4%
	5 - vWfl >= 50 and vWfl < 60	1.396	20,1%	1.298	19,4%
	6 - vWfl >= 60 and vWfl < 70	1.591	22,9%	1.331	19,9%
	7 - vWfl >= 70 and vWfl < 80	1.235	17,7%	1.166	17,5%
	8 - vWfl >= 80 and vWfl < 90	575	8,3%	643	9,6%
	9 - vWfl >= 90 and vWfl < 100	359	5,2%	447	6,7%
	10 - vWfl >= 100 and vWfl < 110	175	2,5%	210	3,1%
	11 - vWfl >= 110 and vWfl < 120	86	1,2%	135	2,0%
	12 - vWfl >= 120 and vWfl < 130	42	0,6%	58	0,9%
	13 - vWfl >= 130 and vWfl < 140	44	0,6%	40	0,6%
	14 - vWfl >= 140 and vWfl < 150	42	0,6%	39	0,6%
	15 - vWfl >= 150	43	0,6%	51	0,8%
	Gesamt	**6.961**	**100,0%**	**6.677**	**100,0%**

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Mülheimer Mietspiegels ist ein **zweistufiges Vorgehen** gewählt worden:

In der ersten Stufe wurden die Struktur des Tabellenmietspiegels, d.h. die Baualtersklasseneinteilung, sowie die Einflussbeiträge von Wohnungsgröße sowie von Lage-, Ausstattungs- und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen in Form von Zu- und Abschlägen mithilfe multivariater Analyseverfahren bestimmt. Dies hat den Vorteil, dass diese mietpreisbeeinflussenden Faktoren nicht exogen vorgegeben werden, sondern mit einem anerkannten statistisch-methodischen Verfahren aus der Ergebnisstichprobe empirisch ermittelt werden.

In der zweiten Stufe wurde der Tabellenmietspiegel klassisch erstellt, in dem die einzelnen, als mietspiegelrelevant klassifizierten Wohnungen in die aufgrund der Ergebnisse einer Regressionsanalyse gebildeten Tabellenfelder einsortiert wurden und unter Anwendung der allgemein anerkannten Zwei-Drittel-Spanne (nach vorangegangener Ausreißer-Korrektur) Spannengrenzen ermittelt sowie arithmetisches Mittel berechnet wurden.

Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete (Mietpreismodell; erste Stufe)

In der **ersten Stufe** wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden (Sonder-)Ausstattungsmerkmale, Modernisierungen einschließlich der energetischen Beschaffenheit sowie anschließend Lagemerkmale untersucht.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht, und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet. Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden im Anschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümereigenschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können, nicht jedoch später im Mietspiegel verwendet werden dürfen (sogenannte außergesetzliche Merkmale).

In der **zweiten Stufe** der Regressionsanalyse wurden zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage). Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienten ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien Darstellung insbesondere der Variablen zur energetischen Beschaffenheit und blieben bei der Modellierung des Tabellenmietspiegels unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau ≤0,100). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).[4]

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.[5] Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting), noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. 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.

Während der Modellentwicklung wurden robuste Standardfehler auf der Grundlage der Schätzmethode HC3 ermittelt, die sowohl unter der Annahme von Heteroskedastizität wie auch von Homoskedastizität verwendet werden kann. Die Standardfehler ändern sich gegenüber dem Modell ohne robuste Standardfehler nur marginal. Sämtliche Variablen blieben auf einem Niveau von 0,1 signifikant. Weitere Maßnahmen zur Behandlung vorhandener (leichter) Heteroskedastizität sind nicht erforderlich.

[4] Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.
[5] Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. 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, die 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, in dem 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.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von VIF > 10 bzw. der Toleranz von < 0,1 für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.[6] Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

Strukturierung des Mülheimer Tabellenmietspiegels (zweite Stufe)

Nachdem die Bewertung einzelner Ausstattungs-, Beschaffenheits- und Lagemerkmale sowie die Bestimmung von größenabhängigen Zu- und Abschlägen sowie sonstigen Zu- und Abschlägen mithilfe eines Regressionsmodells vorgenommen wurde, wird die Struktur des Tabellenmietspiegels in der zweiten Stufe festgelegt. Für Grundstruktur wurden die Baualtersklassenbereiche und die Wohnflächengrößenklassen verwendet, die sich in der Regressionsanalyse als signifikant erweisen haben.

Danach sind die tatsächlich beobachteten Mietwerte in €/m² nach Baualtersklassen und den Wohnflächengrößenklassen je Feld eingeflossen. Die Mietwerte wurden zuvor allerdings um sämtliche regressionsanalytisch ermittelten Einflussbeiträge normiert. Dabei wurden Zuschläge für die Darstellung der Grundwerte in der Tabelle abgezogen und Abschläge hinzuaddiert.

Im Hinblick auf diejenigen Merkmale, die zwar einen inhaltlich und statistisch nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Miete ausüben, nicht aber relevant im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB sind (sogenannte außergesetzliche Merkmale), sondern lediglich zur Verbesserung der Modelleffizient berücksichtigt wurden, wurde keine entsprechende Normierung vorgenommen. Der Einfluss dieser Variablen wird im Mietspiegel dementsprechend nicht ausgewiesen. Dieser Einfluss der außergesetzlichen Merkmale schlägt sich in den Grundmieten nieder.

Die zweistufige Vorgehensweise hat zum einen den Vorteil, dass der Einfluss einzelner Wohnungsmerkmale auf die Miethöhe anhand der Regressionsergebnisse besser eingeschätzt werden kann. Zur Strukturierung des Mietspiegeltableaus in Zeilen und Spalten können diejenigen Wohnwertmerkmale verwendet werden, die einen hohen Einfluss auf die Miete besitzen. Für den Mülheimer Wohnungsmarkt handelt es sich vor allem um das Baujahr (Spaltendimension). Zu- und Abschläge für die Wohnungsgröße (Zeilendimension) sind wie

[6] Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

bereits beschrieben regressionsanalytisch ermittelt worden, aber im Sinne der Strukturkonstanz und der besseren Übersichtlichkeit entsprechend in die Tabellenstruktur übernommen worden.

Zum anderen können einzelne Wohnwertmerkmale anhand der Regressionsergebnisse entsprechend der Stärke ihres Einflusses monetäre Zu- und Abschlägen berechnet werden. So können Zu- und/oder Abschläge auf den aus der Tabelle entnommenen Mietwert angewendet werden.

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die einzelnen Felder des Mietspiegeltableaus möglichst homogene Wohnungsmarktsegmente, d.h. gut miteinander vergleichbare Wohnungen, repräsentieren. Des Weiteren kann eine vergleichsweise große Zahl von Wohnwertmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendet werden, wodurch die Angebots- und Nachfragerelationen der einzelnen Wohnungsteilmärkte besser abgebildet werden.

3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 58,4 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 58 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine gute Modellanpassung hindeutet.

Tab. 12: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modellzusammenfassung				
Modell	**R**	**R-Quadrat**	**Korrigiertes R-Quadrat**	**Standardfehler des Schätzers**
1	,764	0,584	0,580	0,89138

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 64 für die erklärte Streuung und bei n=6.961 Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 151,111 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von weniger als 0,001. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 64 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von rd. 7.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 bei ungefähr 1,553.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag, respektive bei minus 2 bei negativem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 13: Regressionsmodell für den Mülheimer Mietspiegel 2024

Koeffizienten							
Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finales Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten			Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta	T	Sig.	Toleranz	VIF
(Konstante)	5,901	0,052		113,809	0,000		
Baujahr bis 1948	0,145	0,036	0,037	4,061	0,000	0,713	1,402
Baujahr 1975 bis 1994	0,300	0,038	0,070	7,852	0,000	0,756	1,323
Baujahr 1995 bis 2001	0,994	0,057	0,147	17,302	0,000	0,837	1,195
Baujahr 2002 bis 2013	1,434	0,133	0,093	10,748	0,000	0,807	1,238
Baujahr ab 2014	1,609	0,104	0,205	15,528	0,000	0,348	2,876
Wohnfläche >=20m² und <30m²	1,452	0,132	0,090	11,001	0,000	0,893	1,120
Wohnfläche >=30m² und <35m²	0,785	0,106	0,060	7,414	0,000	0,920	1,087
Wohnfläche >=35m² und <45m²	0,432	0,042	0,091	10,324	0,000	0,784	1,276
Wohnfläche >=45m² und <55m²	0,141	0,032	0,039	4,386	0,000	0,754	1,325
Wohnfläche >=55m² und <60m²	0,087	0,037	0,020	2,325	0,020	0,826	1,211
Wohnfläche >80m²	-0,086	0,036	-0,025	-2,397	0,017	0,566	1,766
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	0,442	0,087	0,044	5,070	0,000	0,796	1,257
Appartement	0,493	0,108	0,039	4,555	0,000	0,830	1,205
Penthouse/Staffelgeschoss	1,232	0,214	0,048	5,746	0,000	0,881	1,135
Gäste-WC	0,138	0,043	0,030	3,254	0,001	0,690	1,449
Badewanne und separate Dusche	0,155	0,042	0,034	3,704	0,000	0,734	1,363
Zweites Bad mit Wanne oder Dusche	0,266	0,067	0,034	3,982	0,000	0,818	1,222
Kochnische	-0,173	0,074	-0,019	-2,330	0,020	0,862	1,160
Offene Küche	0,409	0,066	0,055	6,218	0,000	0,767	1,303
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,223	0,058	0,036	3,848	0,000	0,693	1,443
Elektrische Rollladen	0,425	0,058	0,076	7,291	0,000	0,558	1,793
Aufzug bei 5 oder weniger Geschossen	0,368	0,057	0,061	6,456	0,000	0,667	1,499
Etagenheizung	-0,098	0,044	-0,018	-2,207	0,027	0,880	1,137
Fernwärme	0,142	0,036	0,040	3,906	0,000	0,580	1,724
Wärmepumpe (nicht bei EFH/ZFH)	0,428	0,096	0,040	4,457	0,000	0,750	1,334
Nachtstromspeicher/Elektroheizung	-0,244	0,073	-0,027	-3,361	0,001	0,919	1,088
Fußbodenheizung	0,495	0,080	0,069	6,211	0,000	0,496	2,017
Boiler/Untertischgerät	-0,104	0,030	-0,033	-3,414	0,001	0,663	1,508
Balkon/Loggia	0,188	0,032	0,067	5,936	0,000	0,471	2,122
Terrasse/Dachterrasse	0,539	0,068	0,069	7,922	0,000	0,797	1,255
Garten zur alleinigen Nutzung	0,441	0,077	0,048	5,692	0,000	0,851	1,175
Terrasse/Dachterrasse und Garten zur alleinigen Nutzung	0,868	0,088	0,088	9,855	0,000	0,764	1,309
Mittlerer Bodenbelag	0,108	0,035	0,031	3,139	0,002	0,633	1,580
Hochwertiger Bodenbelag	0,144	0,034	0,044	4,239	0,000	0,569	1,758

Koeffizienten							
Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finales Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
Erneuerung gesamte Heizungsanlage ab 2008	0,260	0,061	0,036	4,288	0,000	0,844	1,185
Badmodernisierung 2010 bis 2016	0,087	0,046	0,019	1,901	0,057	0,576	1,735
Badmodernisierung ab 2017	0,322	0,043	0,080	7,452	0,000	0,528	1,894
Erneuerung Wohnungsabschlusstür ab 2008	0,278	0,042	0,065	6,658	0,000	0,638	1,568
Dämmung Dach ab 2018	0,082	0,047	0,016	1,737	0,082	0,724	1,382
Dämmung Kellerdecke ab 2008	0,278	0,051	0,067	5,448	0,000	0,402	2,488
Dämmung Außenwände 2006 bis 2011	0,241	0,055	0,044	4,401	0,000	0,591	1,693
Dämmung Außenwände ab 2012	0,343	0,053	0,069	6,427	0,000	0,520	1,922
Erneuerung Elektroinstallation 2001 bis 2008	0,152	0,052	0,027	2,898	0,004	0,714	1,401
Erneuerung Elektroinstallation ab 2009	0,282	0,043	0,080	6,642	0,000	0,412	2,429
Wohnlage 2	0,996	0,079	0,109	12,553	0,000	0,803	1,245
Wohnlage 3	0,389	0,035	0,124	11,278	0,000	0,501	1,998
Wohnlage 4	0,200	0,030	0,073	6,601	0,000	0,499	2,003
Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)							
Vertragslaufzeit bis 1 Jahr	0,486	0,041	0,113	11,949	0,000	0,672	1,489
Vertragslaufzeit 1 bis 2 Jahre	0,162	0,042	0,035	3,824	0,000	0,709	1,411
Vertragslaufzeit 4 bis 6 Jahre	-0,275	0,039	-0,068	-7,071	0,000	0,653	1,531
Vertragslaufzeit 6 bis 8 Jahre	-0,223	0,053	-0,042	-4,197	0,000	0,606	1,651
Vertragslaufzeit 8 bis 10 Jahre	-0,341	0,058	-0,058	-5,908	0,000	0,633	1,579
Vertragslaufzeit 10 bis 15 Jahre	-0,352	0,050	-0,077	-7,031	0,000	0,503	1,987
Vertragslaufzeit 15 bis 20 Jahre	-0,416	0,055	-0,077	-7,564	0,000	0,582	1,718
Vertragslaufzeit 20 bis 30 Jahre	-0,377	0,055	-0,071	-6,854	0,000	0,555	1,801
Vertragslaufzeit 30 bis 40 Jahre	-0,463	0,068	-0,063	-6,807	0,000	0,710	1,409
Vertragslaufzeit 40 bis 50 Jahre	-0,602	0,079	-0,067	-7,633	0,000	0,776	1,289
Vertragslaufzeit über 50 Jahre	-0,635	0,074	-0,077	-8,533	0,000	0,741	1,349
Neuvermietung oder Anpassung der Miete in letzten 6 Jahren	0,286	0,033	0,099	8,608	0,000	0,458	2,183
Vermieter Gruppe A	0,796	0,052	0,186	15,279	0,000	0,409	2,444
Vermieter Gruppe B	0,140	0,066	0,021	2,132	0,033	0,625	1,599
Vermieter Gruppe C	-0,429	0,040	-0,127	-10,704	0,000	0,430	2,326
Vermieter Gruppe E	-0,446	0,045	-0,137	-9,830	0,000	0,312	3,207
Vermieter Gruppe G	0,570	0,064	0,081	8,893	0,000	0,728	1,373

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

Regressionskoeffizient: Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängige Variable, für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

Standardfehler: Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekannten Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.: Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wieder.

Toleranz: Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz < 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen

VIF: VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1. Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.[7] Maßgeblich für das Baujahr war Frage 2.1 im Fragebogen (siehe Anhang). Wenn Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen worden waren, wurde das Jahr der Fertigstellung dieser Wohnung übernommen.

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche wurde anhand eines additiven Regressionsmodells mit kategorisierten Variablen vorgenommen.

Tab. 14: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche

Baualtersbereiche	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baujahr bis 1948	0,145	0,000	1.029	14,8%	947	14,2%
Baujahr 1949 bis 1974	Referenzklasse		4.537	65,2%	3.658	54,8%
Baujahr 1975 bis 1994	0,300	0,000	818	11,8%	967	14,5%
Baujahr 1995 bis 2001	0,994	0,000	301	4,3%	485	7,3%
Baujahr 2002 bis 2013	1,434	0,000	56	0,8%	160	2,4%
Baujahr ab 2014	1,609	0,000	220	3,2%	418	6,3%

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Als Orientierung zur Bildung der geprüften Baualtersbereiche dienten neben historischen Entwicklungen insbesondere Veränderungen der wärmetechnisch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufen). Jedoch wurden im Anschluss daran vor allem die regressionsanalytisch ermittelten Baujahresbereiche verwendet.

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Baujahre zwischen 1949 und 1974 ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Baualtersklasse an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant.

Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen zeigen sich starke signifikante Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Die Abgrenzung der Kategorien wurde ab dem Jahr 1995 am Inkrafttreten der jeweiligen, die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden betreffenden Rechtsnormen angelehnt. Deutlich wird hierbei insbesondere die Zunahme der Einflussgrößen je jünger die Bausubstanz des Gebäudes ist. Aus diesem Grund wurde die bis dato jüngste Baualtersklasse (ab 2002) differenzierter dargestellt. Aus der Analyse geht deutlich hervor, dass der Mietpreis auch wegen der deutlich gestiegenen Bau- und Grundstückskosten höher ist.

Die im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelte Baualtersabgrenzung wurde bei der späteren Aufstellung der Mietspiegel-Tabelle als Einteilung der unterschiedlichen Baujahre übernommen.

[7] Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wogegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes – modernisiert oder unmodernisiert – immer wichtiger wird. Der Mietspiegel berücksichtigt daher bei älteren Objekten (Baujahre vor 1978 bzw. 1985) den Zustand der Wohnungen und unterscheidet modernisierte von unmodernisierten Wohnungen.

Dabei zeigte sich, dass signifikante Mietpreisunterschiede nur dann festzustellen waren, wenn der Modernisierungsaufwand einen bestimmten Umfang überschritten hatte und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter noch nicht so weit in der Vergangenheit lag. Höhere Mietpreise lassen sich nur dann durchsetzen, wenn eine Wohnung ganz oder teilweise heutigen Wohnansprüchen genügt und dies von den Mietern auch wahrgenommen wird. Selbst bei Durchführung einzelner Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen kann – je nach Jahr der Durchführung – eine höhere Miete nachgewiesen werden.

Für die Erstellung des Mülheimer Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper),
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung aller Fenster,
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Wärmedämmung der Außenwände und
- vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte).

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunktes, wann eine Maßnahme durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde. Ein Einfluss auf die Höhe der Miete konnte für Maßnahmen festgestellt werden, die ab 1978 bzw. 1985 durchgeführt wurden. Je weniger lange eine Maßnahme zurückliegt, desto höher war der Einfluss der Maßnahme auf die Höhe der Miete.

Nach Prüfung des Einflusses von einzelnen Merkmalen sowie von Kombinationen von Merkmalen hat sich ein Modell, bei dem der Einfluss in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung berücksichtigt wird, als besonders aussagekräftig herausgestellt. Dadurch konnte der Erklärungsgehalt des Regressionsmodells weiter verbessert werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Auswertung von den für den Mietpreis relevanten, vom Vermieter durchgeführten Modernisierungen:

Tab. 15: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung

Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Erneuerung gesamte Heizungsanlage ab 2008 (Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) ab 2008 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,26	0,000	266	3,8%	254	3,8%
Badmodernisierung 2010 bis 2016 (Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) zwischen 2010 und 2016 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,09	0,057	741	10,6%	639	9,6%
Badmodernisierung ab 2017 (Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab 2017 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,32	0,000	928	13,3%	807	12,1%
Erneuerung Wohnungsabschlusstür ab 2008 (Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in den Jahren ab 2008 (bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1985))	0,28	0,000	807	11,6%	656	9,8%
Dämmung Dach ab 2018 (Nachträgliche Dämmung des Daches in den Jahren ab 2018 (bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1978))	0,08	0,082	540	7,8%	403	6,0%
Dämmung Kellerdecke ab 2008 (Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke in den Jahren ab 2008 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,28	0,000	870	12,5%	626	9,4%
Dämmung Außenwände 2006 bis 2011 (Nachträgliche Dämmung der Außenwände zwischen 2006 und 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,24	0,000	480	6,9%	357	5,3%
Dämmung Außenwände ab 2012 (Nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,34	0,000	586	8,4%	466	7,0%
Erneuerung Elektroinstallation 2001 bis 2008 (Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) zwischen 2001 und 2008 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,15	0,004	432	6,2%	318	4,8%
Erneuerung Elektroinstallation ab 2009 (Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,28	0,000	1.316	18,9%	1.018	15,2%

Nach den Analysen konnten die im Fragebogen erhobenen Modernisierungen, die innerhalb des jeweils angegebenen Zeitpunktes durchgeführt wurden, im Mietspiegel berücksichtigt werden. Der unterschiedliche Einfluss der Modernisierungen auf die Höhe der Miete wird durch Euro-Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben. Modernisierungen, die bei Gebäuden durchgeführt wurden, die nach dem Jahr 1978 respektive 1985 errichtet wurden, blieben bei der Bewertung danach unberücksichtigt.

Über die in Tab. 15 genannten Modernisierungsmaßnahmen hinaus konnten keine eindeutig signifikanten Zuschläge innerhalb des dargestellten Regressionsmodells für weitere Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden. Von dieser Beobachtung unberührt bleibt, dass einzelne, nicht im Mietspiegel ausgewiesene Modernisierungsmaßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen können.

4.2. Wohnungsgröße und Wohnungstypen

Auch die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen ab einer Größe von 20m². Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Wohnungsgrößen von >=60 m² bis <80 m² ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Größenklasse an.

Tab. 16: Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße

Wohnflächenklassen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnfläche >=20m² und <30m²	1,45	0,000	51	0,7%	52	0,8%
Wohnfläche >=30m² und <35m²	0,79	0,000	78	1,1%	62	0,9%
Wohnfläche >=35m² und <45m²	0,43	0,000	638	9,2%	569	8,5%
Wohnfläche >=45m² und <55m²	0,14	0,000	1.230	17,7%	1.149	17,2%
Wohnfläche >=55m² und <60m²	0,09	0,020	772	11,1%	720	10,8%
Wohnfläche >=60m² und <80m²	Referenzklasse		2.826	40,6%	2.481	37,2%
Wohnfläche >80m²	-0,09	0,017	1.365	19,6%	1.602	24,0%

Neben der Wohnungsgröße sind ebenfalls der Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie unterschiedliche Wohnungstypen (Appartement, Penthouse/Staffelgeschoss) untersucht worden. Hierzu wurden folgende statistisch signifikante Einflüsse analysiert:

Tab. 17: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen

Gebäude- und Wohnungstypen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,44	0,000	134	1,9%	81	1,2%
Appartement	0,49	0,000	83	1,2%	120	1,8%
Penthouse/Staffelgeschoss	1,23	0,000	20	0,3%	30	0,4%

Für Apartments konnte ein Zuschlag von 0,49 Euro/m² ermittelt werden. Apartments sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50 m². Für Penthouse- oder Staffelgeschoss-Wohnungen konnte ein Zuschlag von 1,23 Euro/m² berechnet werden.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Prozess der Mietspiegelerstellung intensive Prüfungen durchgeführt worden. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, für einseitig angebaute Gebäude und Doppelhaushälften konnte ein mietpreiserhöhender Einfluss von 0,44 Euro/m² ermittelt werden. Der Zuschlag erhöht sich in Abhängigkeit davon, ob zusätzlich die Möglichkeit der Nutzung einer Terrasse oder enies Gartens besteht. Der Zuschlag ist ein Durchschnittswert für unterschiedliche Typen von Einfamilienhäusern (freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, einseitig angebautes Gebäude, Doppelhaushälfte). Besonderheiten des jeweiligen Typs hinsichtlich Größe, Baualter und Qualität können zu einer Abweichung innerhalb der Spannen führen.

4.3. Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Analog zu den bisherigen Mülheimer Mietspiegeln wurde im Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodelles analysiert, ob und in welchem Umfang das Vorhandensein oder Fehlen einzelner Grund- oder Sonderausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete hat.

Zu der Ausstattung einer Referenzwohnung gehört das Vorhandensein einer Zentralheizung, eines WCs in der Wohnung, eines Badezimmers mit Wanne oder Dusche sowie das Vorhandensein von Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum und einem U-Wert von ca. 1,9 bis 3,0) oder einer Standard-Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist. Zudem ist die diesem Mietspiegel zugrunde liegende Referenzwohnung abgeschlossen, d.h. sie hat eine eigene Wohnungseingangstür, sie verfügt nicht über einen Balkon oder eine Loggia, sie wird ohne Oberboden vermietet oder verfügt zum Zeitpunkt der Vermietung über einen Fußbodenbelag einfacher Qualität, Küche und Bad verfügen über eine Warmwasserversorgung über die Heizung und/oder über einen Durchlauferhitzer (vom Vermieter gestellt) und das Gebäude weist insgesamt einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Darüber hinaus wurden zur weiteren Differenzierung der Ausstattungsstandards von Wohnungen zusätzliche Ausstattungsmerkmale in die Untersuchung einbezogen. Zur Erfassung der Ausstattung wurden folgende Merkmale abgefragt (vgl. auch Kapitel 6 (Fragebogen)):

Bad- und Sanitärausstattung:

- Wohnung ohne Badezimmer
- Wohnung ohne WC
- Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC)
- Badewanne oder Dusche vorhanden
- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer mit WC vorhanden

Küche:

- Kochnische (kein eigener Raum)
- Küche als separater Raum
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Es-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)

Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren:

- Einfachverglasung
- Doppelkastenfenster
- Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)
- Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)
- höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)
- Einbruchhemmende Fenster/verglaste Außentüren (Bauteile entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2)

Rollläden/Fensterläden an den Fenstern und verglasten Außentüren aller Räume

- Manuell betriebene Roll-/Fensterläden
- Elektrische betriebene Roll-/Fensterläden
- Anzahl der Fenster, die keine Rollläden/Fensterläden aufweisen

Sicherheitsstandard der Wohnungsabschlusstüren

- Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2

Beheizungsart:

- Zentralheizung
- Etagenheizung
- Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)
- Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)
- Wärmepumpe
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
- Wohnung nur teilweise beheizt
- Heizung nicht vom Vermieter gestellt

Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen

- Fußbodenheizung vorhanden

Art der Warmwasseraufbereitung (Küche):

- Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)
- Über Boiler (Strom) (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5l, vor der Entnahme)
- Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird)
- Unterstützt durch Solarthermie

Art der Warmwasseraufbereitung (Bad):

- Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)
- Unterstützt durch Solarthermie

Vorhandensein einer Photovoltaikanlage

- Verfügt das Gebäude über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage)
- Besteht in dem Gebäude die Möglichkeit, dass der von der PV-Anlage erzeugte Strom im Rahmen von Mieterstrommodellen genutzt wird (Sind die technischen und rechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden)
- Wohnungen, in denen der von der PV-Anlage erzeugt Strom im Rahmen von Mieterstrommodellen genutzt wird

Qualität nutzbarer Außenflächen:

- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen)
- Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)
- Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien

Barrierearmut, Barrierefreiheit:

- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
- Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar
- Barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmitte etc.)

Bodenbelag:

- Ohne Bodenbelag vermietet
- Einfacher Bodenbelag (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards)
- Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)

Relevanz der Sonderausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mit Hilfe multivariater Analysemethoden wurden die einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierten folgende Ergebnisse:

Bad-Ausstattung:

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche oder Badewanne) und WC ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Tab. 18: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung

signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Gäste-WC	0,14	0,001	708	10,2%	916	13,7%
Badewanne und separate Dusche	0,15	0,000	688	9,9%	980	14,7%
Zweites Bad mit Wanne oder Dusche	0,27	0,000	225	3,2%	285	4,3%

Bodenbeläge:

Als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume verfügen die Referenzwohnungen über Bodenbeläge einfacher Qualität (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards) oder die Wohnung wird ohne Oberboden vermietet. Darüber hinaus ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Tab. 19: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge

signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	0,11	0,002	1.294	18,6%	1.550	23,2%
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,14	0,000	1.559	22,4%	1.532	22,9%

Beheizungsart:

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Referenzwohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels mit einer Zentralheizung ausgestattet.

Tab. 20: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart

signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Etagenheizung	-0,10	0,027	498	7,1%	495	7,4%
Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	0,14	0,000	1271	18,3%	959	14,4%
Wärmepumpe (nicht bei EFH/ZFH)	0,43	0,000	117	1,7%	210	3,1%
Nachtstromspeicher/Elektroheizung	-0,24	0,001	168	2,4%	184	2,8%
Fußbodenheizung (in allen Wohn- und Schlafräumen)	0,49	0,000	262	3,8%	544	8,1%

Für Wohnungen, die über ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme, außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden.

Für Wohnungen, die mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden, konnte ein eindeutiger Einfluss nicht festgestellt werden. Nur teilweise beheizte Wohnungen oder Wohnungen, in denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird, sind nicht im mietspiegelrelevanten Datensatz enthalten. Der Einfluss dieser Merkmale kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Nutzbare Außenflächen:

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia), einer Terrasse oder Dachterrasse sowie eines Gartens zur alleinigen Nutzung ergeben sich folgende Zuschläge.

Tab. 21: Signifikante Einflussmerkmale: Nutzbare Außenflächen

signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	0,19	0,000	4.100	58,9%	3.840	57,5%
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse (Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für Garten zur alleinigen Nutzung)	0,54	0,000	223	3,2%	324	4,9%
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse)	0,44	0,000	160	2,3%	175	2,6%
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,87	0,000	137	2,0%	170	2,5%

Für Gärten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien konnte ein eindeutiger Zuschlag nicht ermittelt werden. Hierfür kann ein Zuschlag im Rahmen der Mietspannen vorgenommen werden. Gärten sind private, abgegrenzte Flächen, die nicht mit Abstandsgrün/Abstandsflächen gleichzusetzen sind.

Verglasung:

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgende Verglasung zugrunde: Isolierverglasung oder eine Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist.

Tab. 22: Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung

signifikante Einflussmerkmale: Verglasung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	0,22	0,000	360	5,2%	516	7,7%

Für Einfachverglasung und Doppelkastenfenster konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden. Der Einfluss dieser Verglasungsarten kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Weitere Merkmale:

Für folgende weitere Merkmale konnte ein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

Tab. 23: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale

signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Elektrische Rollläden/Fensterläden in allen Räumen der Wohnung (Ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)	0,42	0,000	449	6,4%	701	10,5%
Kochnische (kein eigener Raum)	-0,17	0,020	171	2,5%	198	3,0%
Offene Küche	0,41	0,000	248	3,6%	460	6,9%
Warmwasseraufbereitung für die Küche über Boiler oder Untertischgerät (Strom)	-0,10	0,001	1.726	24,8%	1.775	26,6%
Aufzug im Gebäude mit fünf und weniger Geschossen	0,37	0,000	388	5,6%	682	10,2%

Zu Wohnungen, die über die Zuwegung barrierefrei erreichbar sind oder über einen Aufzug erreicht werden können, konnte im Zuge der Analyse kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Darüber hinaus wurden Einzelmerkmale der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreite) nicht im Detail erhoben. Daher können diese Sachverhalte zu einem Zuschlag innerhalb der Mietspannen führen.

4.4. Wohnlagen

Im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung 2024 wurde die bisherige Wohnlageneinteilung beibehalten. Die Wohnlageneinteilung resultiert aus einer Bewertung der unterschiedlichen Lagen nach objektiven Kriterien, um unterschiedliche Lagequalitäten kleinräumig besser abbilden zu können.

Grundlage dafür ist eine vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossene Wohnlagenkarte, die auf objektiven Kriterien beruht. Die zur Bewertung herangezogenen Kriterien sind beispielsweise die infrastrukturelle Anbindung, Nahversorgung, Nähe zu Naherholungs- und Grünflächen, soziales Umfeld, allgemeines Erscheinungsbild, Art der Bebauung und Lärm- und weitere Immissionsbelastungen. Die Wohnlagenkarte bezieht sich ausschließlich auf Wohn-, Misch- und Kerngebiete. Für Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsflächen und Flächen im Außenbereich wird keine Wohnlagenqualität ausgewiesen.

Nach Auskunft der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel hat sich die im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels neu erstelle Wohnlageneinteilung im Großen und Ganzen bewährt, sodass dies weitere verwendet werden könne.

Für den Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden die folgenden fünf Kategorien der Wohnlage festgelegt:

Wohnlage 1:

Als Wohnlage 1 gelten durchgrünte Wohngebiete mit großen Grundstücken, die mit repräsentativen villenartigen Gebäuden bebaut sind und weitläufige Außenanlagen aufweisen. Diese Wohngebiete sind besonders imageträchtig und stark nachgefragt.

Wohnlage 2:

Als Wohnlage 2 gelten durchgrünte Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (ein bis zwei Geschosse) und einem ansprechenden Wohnumfeld in der Nähe von Naherholungsgebieten. Diese Wohngebiete liegen in der Regel an gering befahrenen Seitenstraßen und weisen eine sehr geringe Lärm- und Immissionsbelastung auf. Stark nachgefragte Wohnquartiere im Innenstadtbereich können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Wohnlage 3:

Als Wohnlage 3 gelten Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung, einem ansprechendem Wohnumfeld mit durchgrünten Freiräumen und positiv wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen in der Regel fern von Gewerbegebieten, an durchschnittlich befahrenen Seitenstraßen und weisen eine geringe Lärm- und Immissionsbelastung auf.

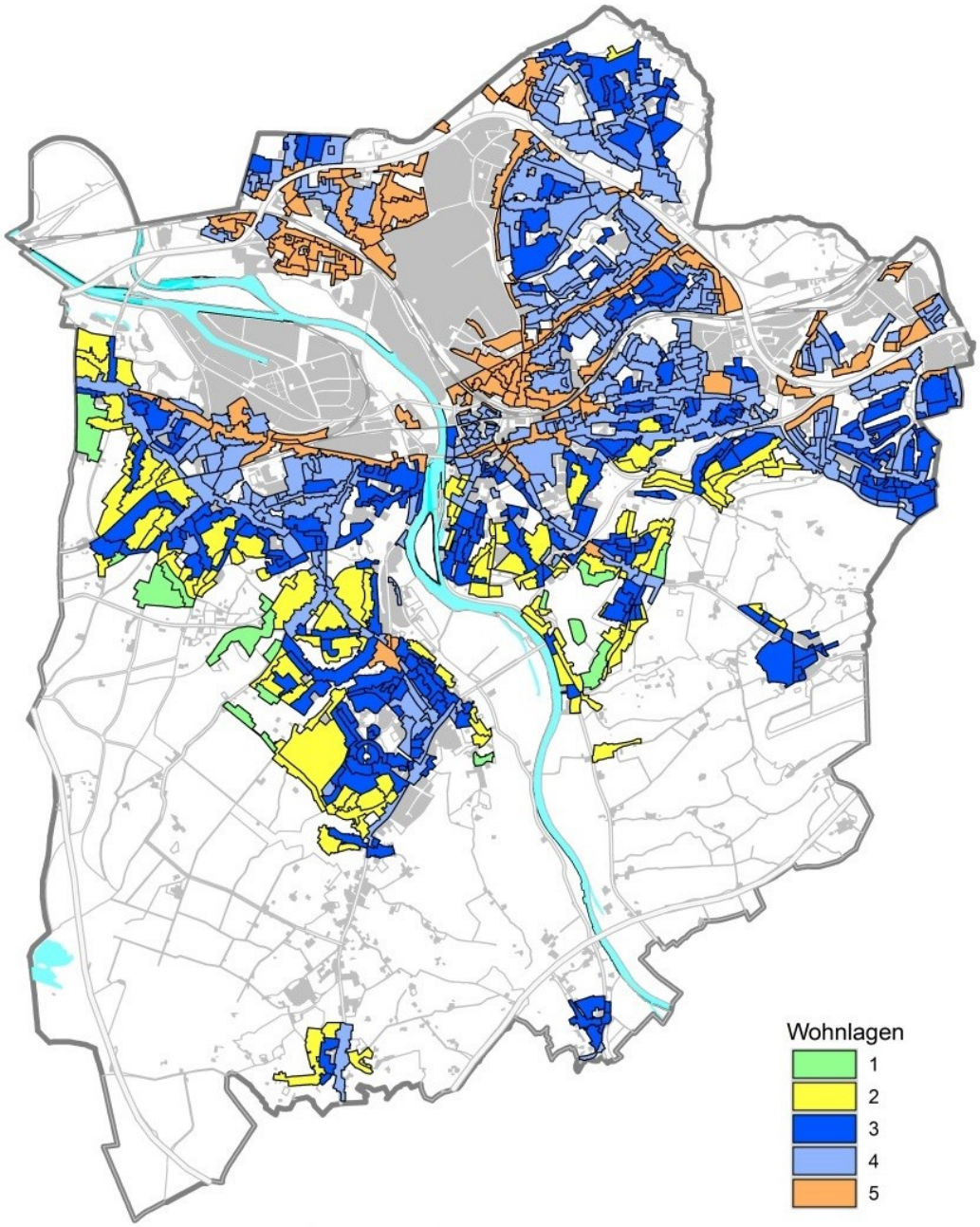
Wohnlage 4:

Als Wohnlage 4 gelten Wohngebiete mit massiver, zum Teil auch aufgelockerter Bebauung, wenigen Grün- und Freiflächen und dennoch positiv wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen an durchschnittlich belasteten Verkehrsstraßen und weisen eine durchschnittliche Lärm- und Immissionsbelastung auf.

Wohnlage 5:

Als Wohnlage 5 gelten Wohngebiete mit massiver Bebauung, nicht vorhandenen oder sehr wenigen Grün- und Freiflächen und mitunter nachteilig wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen in der Regel in der Nähe von Gewerbegebieten und/oder an Hauptverkehrsstraßen und weisen eine starke bis sehr starke Lärm- und Immissionsbelastung auf.

Abb. 3: Bewertung von Wohnlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr



Für die unterschiedliche Wohnlage von Wohnungen konnten aus den vorliegenden Daten Einflussbeiträge auf die Miethöhe statistisch fundiert abgeleitet werden. Die in der Mietspiegel-Tabelle dargestellten Basismietwerte und Spannen beziehen sich auf Wohnungen der Wohnlage 5. Wohnungen in Wohnlage 1 sind mangels ausreichender Fallzahl nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen kann der Zuschlag der Wohnlage 2 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

Wohnlagenbedingt ergeben sich für die anderen Lagen folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge:

Tab. 24: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage

signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnlage 2	1,00	0,000	161	2,3%	182	2,7%
Wohnlage 3	0,39	0,000	1.796	25,8%	1.878	28,1%
Wohnlage 4	0,20	0,000	3.587	51,5%	3.151	47,2%
Wohnlage 5	*Referenzklasse*		1.416	20,3%	1.421	21,3%

Wohnungen, die sich im Mülheimer Stadtgebiet in der Peripherie befinden und für die es keine Zuordnung zu einer Wohnlage gibt, sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einordnung dieser Wohnungen kann die Wohnlage 3 als Orientierung herangezogen werden.

Innerhalb der fünf Wohnlagen-Kategorien können trotz objektiver Bewertungskriterien im Einzelfall bzw. für einzelne Grundstücksparzellen spezifische Wohnlagenmerkmale bzw. Lagefaktoren vorliegen, die individuell zu bewerten sind und nicht im Detail im Mietspiegel erfasst worden sind. Liegen solche spezifischen Lagefaktoren vor, ist ein Abweichen vom entsprechenden arithmetischen Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen gerechtfertigt.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel haben sich darauf verständigt, gegenüber dem bisherigen Mietspiegel die Referenzklasse für die Wohnlagen zu ändern. Die im hybriden Tabellenmietspiegel ausgewiesenen Grundmieten beziehen sich für den qualifizierten Mietspiegel 2024 auf die Wohnlagenklasse 5 als Referenz. Damit werden im Mietspiegel nur noch Zuschläge für die Wohnlagen ausgewiesen. Gegenüber dem vorherigen Mietspiegel kam es dadurch jedoch einer Niveauabsenkung der Grundmieten in der Tabelle.

5. Tableau des Mülheimer Mietspiegels

5.1. Aufbau des Tableaus

Das folgende Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den aktuellen Mietspiegel 2024 der Stadt Mülheim an der Ruhr.

In Bezug auf die Feldbesetzung wird in der sozialwissenschaftlichen Forschung eine Fallzahl von n >= 30 als ausreichend angesehen, um repräsentative Aussagen über eine gegebene Verteilung treffen zu können. Ab dieser Größenordnung kann näherungsweise von einer Normalverteilung der Werte und somit einer validen Mittelwertbetrachtung ausgegangen werden. Durch die Vereinfachung der Tabellenkategorien (nur noch Betrachtung der Baualtersbereiche) ist für alle Tabellenfelder eine ausreichende Anzahl gewährleistet.

Tab. 25: Feldbesetzung der im hybriden Tabellenmietspiegel gebildeten Baujahresfelder

Baujahresklassen für Mietspiegel	Gewichtete Fallzahl	Ungewichtete Fallzahl
Bis 1949	1.029	948
1949 bis unter 1975	4.537	3.658
1975 bis unter 1995	818	967
1995 bis unter 2002	301	486
2002 bis unter 2014	56	160
2014 und darüber (bis 2019)	220	458
Gesamt	**6.961**	**6.677**

Der Einfluss der Wohnungsgröße geht nunmehr als regressionsanalytisch ermittelter Wert in die ortsübliche Vergleichsmiete ein. Um einen gewissen Wiedererkennungswert sicherzustellen, sind die regressionsanalytisch ermittelten Werte in die gewohnte Tabellenstruktur aufgenommen und verrechnet worden.

Für jedes Tabellenfeld wurde das arithmetische Mittel berechnet. Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Zu- und Abschläge sind – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Mittel- und Maximum-Werten der Baujahres- und Wohnflächenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen worden (Normierung). Die Normierung ist erforderlich, damit die Zu- und Abschlagsmerkmale bei der Anwendung des Mietspiegels korrekt berücksichtigt werden. Außerdem wurde eine Zwei-Drittel-Spanne der Mietenverteilung ermittelt, in dem jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung abgeschnitten wurde. Dieses Verfahren wird allgemein gewählt, um die ortsüblichen Mietentgelte im Mietspiegel auszuweisen. Zwar gibt es keine gesetzliche Vorgabe, ob und in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, die meisten empirischen Mietspiegel folgen zumeist dem zuvor genannten Vorgehen.[8] Das arithmetische Mittel und die Grenzen der Zwei-Drittel-Spanne ergeben sich nach erfolgter Ausreißerkorrektur (siehe Kapitel 2.2.2). Das arithmetische Mittel wurde gewählt, weil damit die Anforderungen der Mietspiegelverordnung, im angegebenen Durchschnitt die Informationen aller Mietwerte des Tabellenfeldes zu berücksichtigen, am besten entsprochen wird (vergleiche § 15 Abs. 2 S. 2 MsV).

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

[8] Vgl. Börstinghaus/Clar (1997), S. 250.

Tab. 26: Mietwerttabelle 2024 für die Stadt Mülheim an der Ruhr

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1974		Baualtersbereich 1975 bis 1994	
Wohnfläche in m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
20,00 bis 29,99	7,42	6,57 – 8,34	7,25	6,52 – 8,03	7,49	6,41 – 8,61
30,00 bis 34,99	6,76	5,91 – 7,68	6,59	5,86 – 7,37	6,83	5,75 – 7,95
35,00 bis 44,99	6,40	5,55 – 7,32	6,23	5,50 – 7,01	6,47	5,39 – 7,59
45,00 bis 54,99	6,11	5,26 – 7,03	5,94	5,21 – 6,72	6,18	5,10 – 7,30
55,00 bis 59,99	6,06	5,21 – 6,98	5,89	5,16 – 6,67	6,13	5,05 – 7,25
60,00 bis 79,99	5,97	5,12 – 6,89	5,80	5,07 – 6,58	6,04	4,96 – 7,16
ab 80	5,88	5,03 – 6,80	5,71	4,98 – 6,49	5,95	4,87 – 7,07

	Baualtersbereich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2013		Baualtersbereich 2014 bis 2019	
Wohnfläche in m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
20,00 bis 29,99	7,94	6,90 – 8,59	8,81	7,52 – 9,99	9,01	7,54 – 10,34
30,00 bis 34,99	7,28	6,24 – 7,93	8,15	6,86 – 9,33	8,35	6,88 – 9,68
35,00 bis 44,99	6,92	5,88 – 7,57	7,79	6,50 – 8,97	7,99	6,52 – 9,32
45,00 bis 54,99	6,63	5,59 – 7,28	7,50	6,21 – 8,68	7,70	6,23 – 9,03
55,00 bis 59,99	6,58	5,54 – 7,23	7,45	6,16 – 8,63	7,65	6,18 – 8,98
60,00 bis 79,99	6,49	5,45 – 7,14	7,36	6,07 – 8,54	7,56	6,09 – 8,89
ab 80	6,40	5,36 – 7,05	7,27	5,98 – 8,45	7,47	6,00 – 8,80

5.2. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Mülheimer Tabellenmietspiegel durch einen Mittelwert und eine Spanne repräsentiert. Es handelt sich um eine Zwei-Drittel-Spanne. Sie wird gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld nach Korrektur von Ausreißern jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

Innerhalb der Spanne von zwei Drittel der für jedes Marktsegment bzw. Tabellenfeld erhobenen Mietwerte liegt die übliche Miete. In diesen Spannen können Unterschiede der Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden, bspw. im Hinblick auf

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die im Mietspiegel bzw. der Lagebewertung unter Umständen nicht spezifisch erfasst wurden (vgl. Kapitel 4.4).

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren regelmäßig erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung wie ein Whirlpool als Eckbadewanne) oder eine besonders hohe Materialqualität aufweisen, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

6. Anhang – Fragebogen

InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2024

Fragebogennummer:

_____

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

_____

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2023!

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen. Damit tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels Mülheim an der Ruhr zu bilden.

Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme:

Bitte beachten Sie, dass Sie gesetzlich dazu verpflichtet sind, über die für die Fortschreibung des Mietspiegels und des schlüssigen Konzeptes erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Allgemeine Hinweise:

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 17.09.2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

Bitte beantworten Sie diesen Fragebogen nach Möglichkeit online! Sie finden ihn im Internet unter:

www.inwis.de/mietspiegel/muelheim

Dort finden Sie Hinweise zum Umgang mit dem Online-Fragebogen. Um diesen nutzen zu können, geben Sie bitte auf der angegebenen Seite den folgenden persönlichen Zugangscode ein: [Code]

InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an InWIS wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 08 00/5 885 550
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr)
oder:
E-Mail: mietspiegel.muelheim@inwis.de
(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)
oder Kontaktadresse:
InWIS Forschung & Beratung GmbH • Springorumallee 20a • 44795 Bochum

Weitere Hinweise zur Befragung

InWIS bittet Vermieter von rund 4.400 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr um ihre Teilnahme an der Befragung.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen, indem sie eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Wohnungsbau bieten. Wie der Name schon sagt, „spiegeln" sie die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte die Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg." ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg." und „2. Whg." usw.
- **Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten**, bitten wir Sie, sich mit InWIS in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt) – Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen oder einen weiteren Zugangscode für den Online-Fragebogen. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen.
- **Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse**, bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung (telefonisch, per E-Mail unter Angabe der Fragebogennummer oder mit einem entsprechenden Vermerk auf dem Fragebogen).
- **Sind Sie Verwalter des angegebenen Gebäudes**, bitten wir Sie, den Fragebogen entweder in Abstimmung mit dem Eigentümer auszufüllen oder diese Unterlagen an den Eigentümer weiterzuleiten.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Mülheimer Mietspiegel 2024, dessen Fortschreibung nach zwei Jahren und für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel sowie der Stadt Mülheim an der Ruhr ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

© InWIS Juli 2023

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude				
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.				
1. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
2. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
3. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
4. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
5. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
6. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
7. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss
8. Wohnung	❒ Untergeschoss	❒ Erdgeschoss	___. Obergeschoss	❒ Dachgeschoss

HINWEIS:	**Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen bei-behalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.**

1.1 Ausschlusskriterien

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) oder dienen sie der Flüchtlingsunterkunft (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Mülheim an der Ruhr)?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
8. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag **01.05.2023** nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
9. Werden Wohnungen möbliert vermietet, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

Seite 1 von 10

1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen *Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie **keine** der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben.*								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**1. Whg.**	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Relevante Wohnungen	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
❒ Keine mietspiegelrelevante Wohnung, falls keine Wohnung relevant sein sollte								

HINWEIS:	**Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als „mietspiegelrelevant" bezeichnet haben. Sollten keine Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch im beigelegten Rückumschlag an uns. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant" herausgestellt haben, so setzen Sie bitte die Befragung fort.**

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude		
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? *(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.)*	Baujahr ⌊_⌊_⌊_⌊	
2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	❒ Ja	❒ Nein (weiter mit **2.4**)
2.3 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden?		
❒ **Reihenhaus**	❒ **Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Ein-/Zweifamilienhaus**	❒ **Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus** / ❒ **Einliegerwohnung vorhanden**
2.4 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschließlich Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?	Anzahl ⌊_⌊_⌊	
2.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? *(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1" ein, bei einem Zweifamilienhaus eine „2")*	Anzahl ⌊_⌊_⌊	
2.6 Verfügt das Gebäude über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage)	❒ Ja	❒ Nein (weiter mit **3.**)
2.7 Besteht in dem Gebäude die Möglichkeit, dass Mieterinnen und Mieter den von der PV-Anlage erzeugten Strom im Rahmen von Mieterstrommodellen nutzen können? Hierzu müssen sowohl technische als auch rechtliche Voraussetzungen geschaffen sein. Bitte antworten Sie unabhängig davon, ob Mieterinnen und Mieter den von der PV-Anlage erzeugten Strom tatsächlich beziehen und nutzen (siehe auch Frage 7.5).	❒ Ja	❒ Nein

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen									
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein.									
	Alle Whg.	**1. Whg.**	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Jahr der Fertigstellung	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? *Hinweis: „Halbe" Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.*									
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Anzahl der Räume									

Seite 2 von 10

3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskosten-abrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)?

Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in qm								

3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. **Appartement** (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) *Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. **Maisonette- oder Galerie-Wohnung** (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. **Penthouse/Staffelgeschoss** (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) *Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

3.5 Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung/ Wohnung mit Mietpreisbindung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

HINWEIS: Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte **Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing** einer Maßnahme **durch den Mieter** ***nicht berücksichtigen***.

4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt **kein Badezimmer** in der Wohnung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Es gibt **kein WC** in der Wohnung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (**Gäste-WC**)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Badezimmer nur mit Badewanne **oder** Dusche	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Badezimmer mit Badewanne **und** separater Dusche	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6. **Zweites Badezimmer** mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

Seite 3 von 10

5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche									
Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Kochnische (kein eigener Raum)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Küche als separater Raum	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit **fällt nicht** unter das Merkmal einer offenen Küche)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

6. Angaben zur Qualität und Ausstattung der Fenster und der Türen der Wohnungen									
6.1 Welche Verglasung liegt bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? *Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens*									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Einfachverglasung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Doppelkastenfenster	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Isolierverglasung *(U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Wärmeschutzverglasung *(U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung *(U-Werte von 1,0 und darunter)*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6. Schallschutzfenster *(mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern", die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7. Einbruchhemmende Fenster/verglaste Außentüren *(Bauteile entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2)*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6.2 Verfügen die Wohnungen an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen über Rollläden/Fensterläden *(ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)*									
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Anzahl eintragen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
6.2.1. manuell betriebene Roll-/Fensterläden	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6.2.2. elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Anzahl der Fenster, die **keine** Rollläden/Fensterläden aufweisen		❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6.3 Welchen Sicherheitsstandard bzw. welches Maß an Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchsversuche besitzen die Wohnungsabschlusstüren der Wohnungen? *Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.*									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

Seite 4 von 10

7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen und zu Mieterstrommodellen									
7.1 Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Zentralheizung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Etagenheizung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Wärmepumpe	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6. Nachtstromspeicher/Elektroheizung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
8. Wohnung nur teilweise beheizt	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
9. Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7.2 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Fußbodenheizung vorhanden	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung <u>für die Küche</u>?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Über Boiler (Strom) *Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Über Untertischgerät (Strom) *Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Unterstützt durch Solarthermie	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7.4 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung <u>für das Badezimmer</u>?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Unterstützt durch Solarthermie	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
7.5 Falls das Gebäude über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage; siehe 2.6) verfügt und die Voraussetzungen für Mieterstrommodelle vorliegen (siehe 2.7), bei welchen Wohnungen wird der Strom der PV-Anlage im Rahmen von Mieterstrommodellen von Mieterinnen und Mietern genutzt? Falls das Gebäude nicht über eine PV-Anlage bzw. nicht über die Voraussetzungen für Mieterstrommodelle verfügt, bitte weiter mit Frage 8.									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Wohnungen, in denen der von der PV-Anlage erzeugte Strom im Rahmen von Mieterstrommodellen genutzt wird	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

Seite 5 von 10

8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. **Kein Balkon/Loggia** oder nur Austritt *Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.*	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. **Balkon/Loggia** (nicht nur Austritt)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. ebenerdige **Terrasse oder Dachterrasse**	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Garten **zur alleinigen Nutzung** durch die Mietpartei	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Garten zur Nutzung durch **mehrere Mietparteien**	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude **mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen**?	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Wurden die Wohnungen **barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst**? (Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/-Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher gebrauchsfertige Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Ohne Bodenbelag vermietet	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Einfacher Bodenbelag (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?

Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 2000 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	**Alle Whg.**	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper)									
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (**ohne** Heizkörper)									
3. Ba**derneuerung/-modernisierung** (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)									
4. Erneuerung aller Fenster									
5. Erneuerung der Wohnungs-abschlusstür									
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)									
6.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke									
6.2 Dämmung der Kellerdecke									
6.3 Dämmung aller Außenwände									
7. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)									

Seite 7 von 10

12. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten

HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 12.2), zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 12.7) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 12.8) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

12.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.05.2023 (Nettokaltmiete)?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in EUR pro Monat								

12.2 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung)**, aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.05.2023 (Bruttokaltmiete)?**

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in EUR pro Monat								

12.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
	Garage/ Carport	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
	Tiefgarage/ Parkhaus	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Nein – bitte weiter mit Frage 12.5		❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

12.4 Wurde ein zusätzlicher, monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja" – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2023?

Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein										

12.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?	❒ **Ja** (weiter mit Frage 12.7)	❒ **Nein**

12.6 Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-) Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 12.2)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
3. Straßenreinigung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
4. Müllabfuhr	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
5. Sach-/Haftpflichtversicherung	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
6. Grundsteuer	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

12.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/

12.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/

13. Angaben zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes

13.1 Welcher Energieeffizienzklasse ist das Gebäude laut Energieausweis zugeordnet worden? Bitte geben Sie die Energieeffizienzklasse an, die gemäß Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch ermittelt worden ist (Einteilung gemäß Anlage 10 zu § 86 Gebäudeenergiegesetz - GEG). (Zutreffendes bitte ankreuzen!)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

13.2 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich?
(Zutreffendes bitte ankreuzen!)

Energiebedarfsausweis (auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt)	❒
Energieverbrauchsausweis (auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt)	❒

14. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten

(Gesamt-)**Wohnfläche des Gebäudes** (bei **Eigentumswohnungen: der Wohnung**), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen	m²

Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein. Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m² automatisch berechnet.

Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!

Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen:	_____.____.20_____ bis _____.____.20_____	
Grundsteuer	€	€/m²
Wasserversorgung/Entwässerung	€	€/m²
Personen- oder Lastenaufzug	€	€/m²
Straßenreinigung	€	€/m²
Müllbeseitigung	€	€/m²
Gartenpflege	€	€/m²
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€	€/m²
Schornsteinreinigung	€	€/m²
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€	€/m²
Hausmeister/Hauswart	€	€/m²
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€	€/m²
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€	€/m²
Sonstige Betriebskosten	€	€/m²

Seite 9 von 10

Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen:	_____.____.20_____ bis _____.____.20_____	
Warmwasser (gesamt)	€	€/m²
Grundkosten	€	€/m²
Verbrauchskosten	€	€/m²
Heizung (gesamt)	€	€/m²
Grundkosten	€	€/m²
Verbrauchskosten	€	€/m²

Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH (tätig im Auftrag von InWIS Forschung & Beratung GmbH) bis zum **17.09.2023** zurück.

Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters – ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.

Schallschutz-klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (30-100 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

Frage 6: Widerstandsklassen einbruchhemmender Bauteile

Wohnungsabschlusstüren sowie Fenster werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. heute die sogenannte Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Unterschieden werden die Klassen RC 1 N, RC 2 N sowie RC 2 bis 6. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK2).

Seite 10 von 10