

Mietspiegel 2025 für Backnang, Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Murrhardt, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

Herausgeber: Stadt Backnang, die Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal, sowie die Stadt Murrhardt

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



Datum: 9. September 2025

Version: 1.0

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

Die Mietspiegelerstellung erfolgte im Auftrag der Stadt Backnang, den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirch-berg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal, sowie der Stadt Murrhardt. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Städte die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietpiegelerstellung	6
3	Gesetzliche Grundlagen	8
3.1	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	9
3.2	Datenschutz	11
4	Grundgesamtheit	13
4.1	Geltungsbereich	13
5	Stichprobenziehung	15
6	Datenerhebung	17
6.1	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	19
6.2	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	21
6.3	Datenselektion	22
6.4	Gewichtung	23
6.5	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	23
7	Deskriptive Statistik	25
7.1	Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche	25
8	Statistisches Modell: Regressionsanalyse	27
8.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	27
8.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	28
8.3	Das Mietpreismodell für Backnang und Umland	30
8.4	Auswahl der Merkmale	31
8.4.1	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	33
8.5	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	37
8.5.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2	38
8.5.2	Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell – Phase 2	41
8.6	Ermittlung von Spannbreiten	44
9	Literaturverzeichnis	47
9.1	Fragebogen	49

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der Stadt Backnang, den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal, sowie der Stadt Murrhardt. Die Mietspiegel beruhen auf einer Primärdatenerhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik werden die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient sowohl Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Übersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Die in dieser Dokumentation beschriebene Verfahrensweise beachtet das Mietspiegelreformgesetz (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (Bundesregierung 2021b). Des Weiteren folgt die hier beschriebene Verfahrensweise den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR in seiner Neuauflage aus dem Jahr 2024 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im Juli 2024 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen Mietspiegel für die Stadt Backnang in Kooperation mit den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal, sowie der Stadt Murrhardt zu erstellen.

Am 19. Juli 2024 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von November 2024 bis Februar 2025 bei Mietern und institutionellen Vermietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 13. November 2024 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 01. November 2024. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Anfang April 2025 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten. Im April 2025 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung übermittelt und das modifizierte Ergebnis am 06. Mai 2025 dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten der Kommune mitgewirkt. Der Mietspiegel wurde durch die

Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen als auch durch die Mieter- und Vermieterseite (DMB Deutscher Mieterbund Backnang und Umgebung e.V. und Haus & Grundbesitzerverein Backnang und Umgebung e.V.) als Mietspiegel im Sinne des § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Die jeweiligen Mietspiegel der Stadt Backnang sowie den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal gelten ab dem 01. Juli 2025. Der Mietspiegel der Stadt Murrhardt gilt ab dem 01. August 2025.

3 Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MsV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen qualifizierten und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. Ein *einfacher* Mietspiegel kann von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt werden.

An den *qualifizierten* Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft (gemäß § 558d Abs. 1 bis 3 BGB).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Einfache Mietspiegel sollen nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe an die Marktentwicklung angepasst werden (§ 558c Abs. 3 BGB).

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Mietwohnungsmarkt zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befra-

¹ Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 372)

gung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in dieser Dokumentation detailliert festgehalten.

3.1 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten.

In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 1. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerech-

² Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 422)

net) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
→	Teilinklusivmiete			
		Bruttokaltmiete		
			Bruttomiete	
				Bruttomiete inkl. Zuschläge

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen.

Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll:

Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten und Mietanteilen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Nebenkosten und Mietanteile)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Mietanteile
- Mietermächtigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden (siehe Abschnitt 6.3).

3.2 Datenschutz

Die gesamte Vorgehensweise war mit der Auftraggeberin über einen Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)) geregelt.

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von den Verwaltungen die benötigten Meldedaten. Die Übertragung der Meldedaten erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde. Nach der in Abschnitt 5 beschriebenen Bereinigung der Adressen wurde aus den Meldedaten eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten. Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer diente nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-Erfassung einer Nummer zugeordnet werden konnten. Zentraler Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten war, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Daten waren, sondern nur die jeweilige Identifikationsnummer. Ab diesem Zeitpunkt war zwischen Identifikationsnummer und personenbezogenen Daten der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger waren die Datensätze bei der

Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen fanden ausschließlich mit diesen nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbliebenen Datensätze, in denen die sogenannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten waren, wurden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

4 Grundgesamtheit

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bildet der vergleichsmietenrelevante Mietwohnungsmarkt (Cischinsky et al. 2014). Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen als Teilmenge der Grundgesamtheit wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist sowohl im Hinblick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Mietspiegelerstellung als auch vor dem Hintergrund der schier unerschöpflichen Anzahl der anzuschreibenden Haushalte kaum umsetzbar. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Mieter bzw. Vermieter Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

4.1 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt ausschließlich** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m² im jeweiligen räumlichen Geltungsbereich.

Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“);
- Wohnungen, die mietfrei oder vergünstigt überlassen werden, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet wird (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint);
- Wohnungen, die eine nicht abgeschlossene Wohnung oder ein Einzelzimmer haben, das Teil einer kompletten Wohnung ist;

5 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) nur die Einwohnermelde-, Wohnungsgeber- und Grundsteuerdaten einer direkten Verwendung unterliegen. Andere Datengrundlagen müssen in der Regel durch eine geeignete Rechtsnorm definiert werden. Hierzu kann das jeweilige Landesstatistikgesetz in Kombination mit einer kommunal erlassenen Satzung dienlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern und Grundsteuerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, welche nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 90% der Fälle die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Das Einwohnermeldeamt sowie das Steueramt der jeweiligen Kommune übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten. Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung hat somit jedes Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Zufallsstichprobe zu gelangen. Auf eine Gewichtung der Stichprobe

aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden.

Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen).

Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushaltsliste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. Das heißt durch diese theoretische Haushaltgenerierung lassen sich nicht alle real existierenden Haushalte exakt erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobe
Allmersbach im Tal	450
Althütte	290
Aspach (Landkreis Rems-Murr-Kreis)	160
Auenwald	450
Backnang, Stadt	8.500
Burgstetten	450
Kirchberg an der Murr	400
Murrhardt	3.300
Oppenweiler	450
Weissach im Tal	450
Sulzbach an der Murr	450
Gesamt	15.350

6 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß des unterzeichneten Auftragsvertragsvertrags (Art. 28 Abs. 3 DSGVO) personenbezogenen Daten erhoben: Vorname/Rufname, Nachname, Straße, Hausnummer, Zusatz, Postleitzahl, Ort und Ortsteil. Die Adressdaten wurden vom Auftraggeber an den Auftragsverarbeiter im Sinne der DSGVO übermittelt und verarbeitet.

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte der beteiligten Kommunen sowie die städtische Wohnbaugesellschaft der Stadt Backnang. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der beteiligten Kommunen angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Einwohner und Einwohnerinnen konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Zudem bestand die Möglichkeit den Fragebogen online auszufüllen. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Denn der Bürger kann sich jederzeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss, weshalb bei der Stichprobenziehung ein höherer Bruttostichprobenumfang zu berücksichtigen ist.

Der Datenerhebung lag ein Konzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Im ersten Teil wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der angeschriebenen Wohnung überprüft. Folgende Filterfragen wurden gestellt:

- Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum oder gehören Sie zum Haushalt des Eigentümers?
- Wird der Wohnraum mietfrei oder vergünstigt überlassen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)?
- Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)?

- Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“)?
- Wird die Wohnung ganz- oder teilmöbliert vermietet? (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)
- Ist für die Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen? (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)
- Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?

Die Zustimmung zu einer der vorangegangenen Filterfragen führte zum Ausschluss der Wohnung aus der Mietspiegelauswertung. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen (siehe Anlagen) enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis
- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Nachträgliche Verbesserungen der Wohnungsqualität und energetischer Zustand

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltung allen Beteiligten telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

6.1 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2022

Kommune	Insge- samt	Von Ei- gentü- mer/-in bewohnt	Zu Wohn- zwecken vermie- tet (auch mietfrei)	Privat genutzte Ferien- oder Freizeit- woh- nung	Leer ste- hend	Quote Mietan- teil
Allmersbach im Tal	2.268	1.572	614	6	75	27
Althütte	2.035	1.347	571	19	95	28
Aspach (Land- kreis Rems- Murr-Kreis)	3.885	2.307	1.394	18	168	36
Auenwald	3.229	2.151	898	14	163	28
Backnang, Stadt	17.844	8.904	8.210	45	682	46
Burgstetten	1.695	980	646	4	66	38
Kirchberg an der Murr	1.821	1.063	657	3	100	36
Murrhardt	6.746	3.605	2.763	58	317	41
Oppenweiler	2.111	1.241	758	6	108	36
Weissach im Tal	3.594	2.215	1.193	13	171	33
Sulzbach an der Murr	2.484	1.456	885	10	140	36
Gesamt	47.712	26.841	18.589	196	2.085	32

Die Gesamtanzahl der Antworten aus der Primärdatenerhebung lag bei 2.120 Datensätzen, welche sowohl per Post (1.043 Datensätze) als auch über das Onlineportal (1.077 Datensätze) gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die in Tabelle 4 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 692 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte. Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte.

Kommune	Rücklauf gesamt	Quote Stichpro- genaus- schöpfung gesamt	Rück- lauf ge- samt Papier	Rücklauf gesamt online	Rücklauf ab- züglich aktiver Filterfragen	Quote Stichpro- benausschöp- fung abzüglich aktiver Filterfra- gen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"	Quote Stichproben- ausschöpfung abzü- glich aktiver Filter- fragen und "6-Jahres- Frist"
Allmersbach im Tal	82	18%	39	43	24	5%	17	4%
Althütte	44	15%	28	16	14	5%	7	2%
Aspach	32	20%	17	15	21	13%	18	11%
Auenwald	101	22%	58	43	20	4%	12	3%
Backnang, Stadt	1.176	14%	530	646	576	7%	423	5%
Burgstetten	74	16%	37	37	29	6%	19	4%
Kirchberg an der Murr	49	12%	28	21	38	10%	34	9%
Murrhardt	401	12%	234	167	150	5%	108	3%
Oppenweiler	44	10%	17	27	27	6%	22	5%
Weissach im Tal	34	8%	14	20	17	4%	13	3%
Sulzbach an der Murr	83	18%	41	42	26	6%	19	4%
Gesamt	2.120	14%	1.043	1.077	942	6%	692	5%

Der oben beschriebene verwertbare Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „6-Jahres-Frist“ ergibt sich durch folgende Datenreduktionen:

Tabelle 4: Ausschuss nicht relevanter Daten

Rücklauf	nicht relevante Datensätze	verbleibende Datensätze
Rücklauf gesamt		2.120
Rücklauf abzgl. Filterfragen	1.178	942
Rücklauf abzgl. „6-Jahres-Frist“, sozial geförderter Wohnungen und Wohngemeinschaften & Rücklauf	242	700
abzgl. „Ausreißer“	8	692

6.2 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt datenschutzkonform auf elektronische Datenträger übertragen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Hochleistungsscanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung darstellt. Daraufhin lief innerhalb der Software eine eigens für den Mietspiegel der beteiligten Kommunen programmierte Plausibilitätsprüfung über die digitalisierten Daten. Dabei wurde geprüft, ob Daten vom Anwender falsch angegeben oder vom Scanner falsch ausgelesen wurden. Hierbei wurde insbesondere jede zahlenmäßige Angabe zunächst vom Programm geprüft und anschließend noch zweimal von einer eigens für diese Software geschulten Person manuell überprüft. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind sogenannte Prüfsummen, welche z.B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik berichtet.

Datensätze, in denen im Falle eines Fehlers keine Klärung herbeigeführt werden konnte, wurden von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Die statistische Analyse beinhaltete weitere Kontrollschritte hinsichtlich der thematischen Logik und Plausibilität. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein Badezimmer in der Wohnung vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher logischen Widersprüche wurden Korrekturen vorgenommen, wenn diese aus anderen Angaben des Fragebogens abgeleitet werden konnten. Wenn die logischen Widersprüche nicht mit weiteren Angaben aus dem Fragebogen aufgelöst werden konnten, wurde der Fragebogen aufgrund fehlender Plausibilisierungsmöglichkeiten nicht weiterverwendet.

Für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Erstellung des zugehörigen Regressionsmodells wurde die aktuellste Version der Python-Module „statsmodels“ (Seabold und Perktold 2010) und „sklearn“ (Pedregosa et al. 2011) in Verbindung mit der aktuellsten Version der Entwicklungsumgebung „Spyder“ (Raybaut 2009) verwendet. Alle Programme sind frei zugänglich und werden zusammen in der Software Distribution „Anaconda“ zur Verfügung gestellt (Anaconda Software Distribution 2020).

6.3 Datenselektion

Bei einigen mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten teilweise Angaben zu Wohnwertmerkmalen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, sodass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Für die Auswertung wesentlich fehlender Angaben wurden, dort wo es möglich war, Imputationsverfahren angewandt und die Datensätze somit vervollständigt. Imputationsverfahren können die Schätzungen der Zielvariable, hier die Nettomiete pro Quadratmeter, erheblich stabilisieren und verbessern (van Buuren 2019), (Little 2012), (Allison 2007). Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden, solange für die zu imputierende Variable die nötigen Informationen vorhanden waren. Diese Vorgehensweise lässt sich am einfachsten veranschaulichen, indem man die Abfrage des Baujahres als Beispiel verwendet. War bei der Datenerhebung das Baujahr nicht exakt bekannt, so konnte es in eine Baujahresklasse eingeordnet werden. Jede Baujahresklasse hat einen konkreten Mittelwert, welcher aus den Datensätzen errechnet werden kann.

Dort wo nun das Baujahr als exakte Angabe fehlte, konnte dann z. B. der Mittelwert dieser Baujahresklasse als konkretes Baujahr („mean imputation“) oder als Regressions-Imputation („regression imputation“) imputiert werden. D. h. man schätzt das Baujahr einer Wohnung mit Hilfe der Regressionsanalyse anhand weiterer im Fragebogen angegebener Ausstattungsmerkmale und vergleicht das Ergebnis mit der zur vor beobachteten Klassenmitte. Wurde durch diese Vorgehensweise kein plausibles Ergebnis für einen Datensatz erzielt, wurde der Datensatz nicht weiterverwendet.

6.4 Gewichtung

Per Zufall gezogene Stichproben oder Schichten aus demselben, sich überlappenden oder unabhängigen Auswahlrahmen können Verzerrungen der Schätzergebnisse bedingen. Sofern diese Verzerrungen mit konkretem Zahlenmaterial zu identifizieren sind, sollten sie anhand von (Design-) Gewichten adäquat korrigiert werden (Kauermann et al. 2020; Mattias Sand und Tanja Kunz 2020; Kauermann und Küchenhoff 2011). Aufgrund einer einfachen Zufallsstichprobe auf Basis einer Haushaltsgrundgesamtheit ist keine Design-Gewichtung der Stichprobe notwendig.

6.5 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies diente der Identifikation potenzieller Interaktionen einzelner Wohnwertmerkmale untereinander. Dieser Schritt ist unabdingbar, um über eine Entscheidungsgrundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen. Grundsätzlich werden, nach Abschluss der Plausibilisierungsarbeiten des Datensatzes, alle gesammelten Wohnwertmerkmale in ihrer originären Form dahingehend untersucht, ob genügend Häufigkeiten vorhanden sind. Die allgemeine Faustregel liegt hier bei mindestens 30 Häufigkeiten pro Merkmal.

Merkmale, welche unter 30 Häufigkeiten aufweisen, werden entweder nicht weiter für das eigentliche statistische Modell verwendet und fallen somit in die Spannenregelung (siehe Abschnitt 8.6) oder werden zu übergeordneten Variablen sachlogisch zusammengefasst. Liegen beispielsweise für die Bodenbeläge Parkett- und Dielenholzboden 15 bzw. 40 Häufigkeiten vor, so können diese Bodenbelagsarten zu einem neuen Merkmal zusammengefasst werden, welche als „hochwertiger Bodenbelag“ definiert werden kann. Ein weiteres Beispiel für das Zusammenfassen von Merkmalen bilden die Baujahresklassen. In einem weiteren Schritt werden die Merkmale dann hinsichtlich ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Je nach Verteilung und Skalierung der Variable kommen zwei bekannte Korrelationskoeffizienten zur Anwendung: Für metrische Variablen berechnet man üblicherweise die Pearson-Korrelation. Bei kategorialen Variablen muss auf einen anderen Korrelationsbegriff zurückgegriffen werden. Hierfür eignet sich dann zum Beispiel der Spearman'sche Rangkorrelationskoeffizient (Fahrmeir 2016). Der Korrelationskoeffizient ist eine Abbildung in das reelle Intervall $[-1, 1]$. Liegt der Korrelationskoeffizient zweier Variablen signifikant zwischen dem Wert $-0,3$ und -1 oder $0,3$ und 1 , so kann im Mietspiegelkontext oft von einer mittleren bis starken Korrelation gesprochen werden. Liegt der Wert nahe bei 0 , so korrelieren die Werte nur schwach oder gar nicht miteinander. Für die weitere Betrachtung von Merkmalen im statistischen Modell wurden nur Variablen verwendet, welche eine starke Korrelation mit dem Mietpreis zeigten (vgl. Abbildung 3).

Oben genanntes Schema wurde auf alle Variablen angewandt. In einem weiteren Schritt wurden sodann die verwendbaren Merkmale dort zusammengefasst bzw. kombiniert, wo es die statistische Sachlogik verlangte.

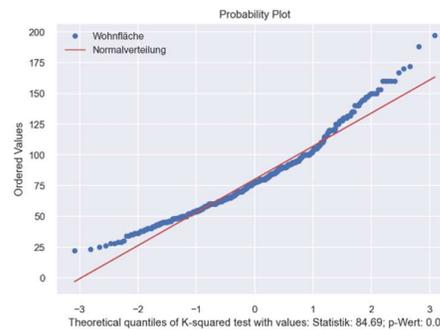
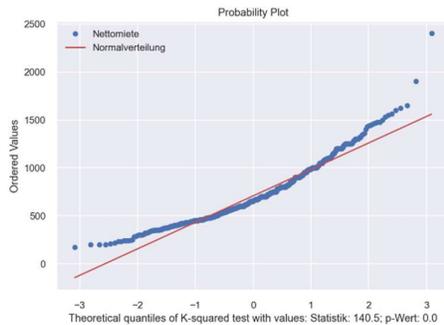
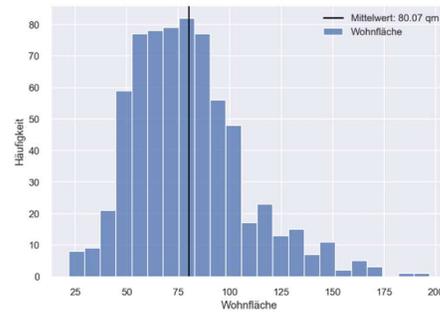
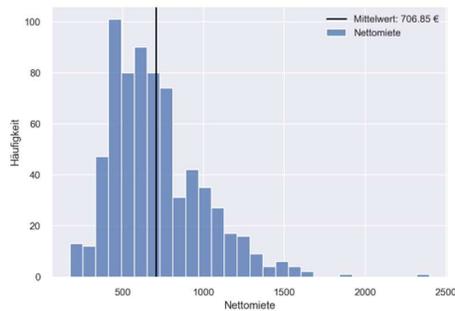
Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietpreisdeterminierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen lassen sich Stellvertretervariablen identifizieren und das Problem der Multikollinearität besser überblicken.

7 Deskriptive Statistik

7.1 Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche

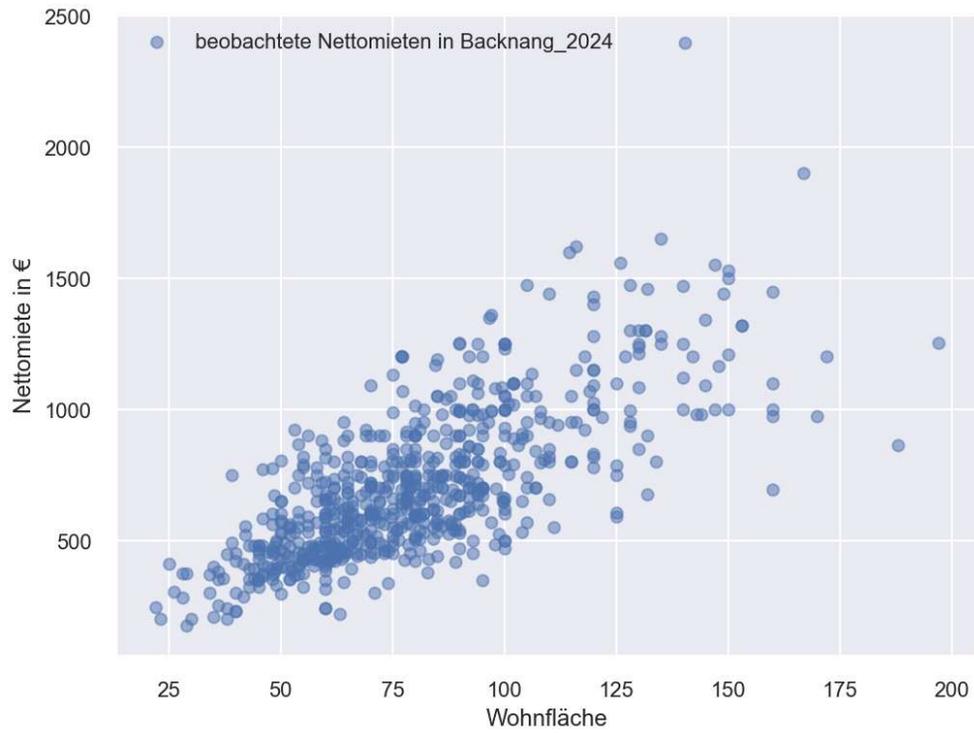
Nach der Datenaufbereitung ist zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet und dessen zugehörigen statistischen Verteilungen geeignet sind. Die Variablen Nettomiete sowie Wohnfläche werden hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht. Die Häufigkeitsverteilung sowie der Quantil-Quantil-Plot sind nachfolgend aufgeführt.

Tabelle 5: Normalverteilung von Nettomiete und Wohnfläche



Ein Scatterplot der Nettomiete gegen die Wohnfläche zeigt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 2: Streuung der Nettomieten entlang der Wohnfläche



8 Statistisches Modell: Regressionsanalyse

8.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Mietspiegelreformgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definieren die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen zum Beispiel finanzielle und zeitliche Ressourcen oder Diskrepanzen in den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Diesem Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht (Aigner et al. 1993). Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und der davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, zum Beispiel in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm und Villingen-Schwenningen.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt, die Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend in der Dokumentation dargestellt.

8.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Von dem damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung eine multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt, welche von der Form her einem nicht-linearen Regressionsmodell entspricht (Aigner et al. 1993).

Dieses multiplikativ-additive Regressionsmodell entspricht einem zweiphasigen Regressionsmodell mit einer Basistabelle in der ersten Phase, welche die so genannte Basiswerte in Euro pro Quadratmeter ausweist. Alle weiteren Zu-/Abschläge für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale werden als prozentuale Werte bestimmt. Dieses Modell wird bei 55% der Mietspiegelerstellungen unter den 200 größten deutschen Städten angewandt (Steffen Sebastian und Halil I. Memis 2021).

Beim multiplikativen Regressionsmodell wird der funktionale Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnwertmerkmalen multiplikativ modelliert, was zu prozentualen Zu- bzw. Abschlägen führt.

Das Modell hat die Form

$$\text{Nettomiete}_i = g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) \cdot \left(1 + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

wobei Nettomiete hier die Miete und nicht wie im additiven Modell üblich die Miete pro Quadratmeter meint.

Die Basismiete, dargestellt durch die Funktion $g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)$ kann entweder durch glatte Funktionen oder durch eine parametrische Form geschätzt werden. Im zweiten Fall zeigt sich in den meisten Mietspiegeln, dass ein polynomialer Ansatz notwendig ist. Im einfachsten Fall bei einem quadratischen Zusammenhang der Fläche und einem linearen Zusammenhang zum Baujahr ohne Interaktion ergibt sich

$$g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) = \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Baujahr} \beta_B$$

Der Einfluss des Baujahrs wird dabei entweder als Polynom oder durch Baujahresklassen modelliert. Der Einfluss der Wohnfläche kann dabei auch komplexer sein als quadratisch und ebenso kann eine Interaktion zwischen Baujahr und Wohnfläche vorliegen, was, wie oben skizziert, statistisch zu überprüfen ist. Die hier verwendete Struktur kann dem Abschnitt 8.3 entnommen werden. Die einzelnen Wohnwertmerkmale der Wohnung, in der Formel dargestellt als d_{ij} (mit Index i für die Wohnung und Index j für das entsprechende Merkmal) ergeben die additiven Zu- bzw. Abschläge β_j .

Im zweiten Schritt wird dann auf den Quotienten aus Miete und Basismiete ein additives Regressionsmodell geschätzt. Hintergedanke dabei ist, dass die strukturellen Komponenten des multiplikativen Modells umgeschrieben werden können zu

$$\frac{\text{Nettomiete}}{g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)} = 1 + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij}$$

Ersetzt man nun den Nenner der linken Seite durch die im ersten Schritt geschätzte Funktion, wird in einem zweiten Schritt (2. Phase) die rechte Seite durch ein additives Regressionsmodell bestimmt. Man beachte, dass in obiger Gleichung der erste Term eine 1 ist und kein β_0 , wie sonst üblich in Regressionsmodellen. Es folgt daraus zwingend, dass bei Anwendung einer zweistufigen Schätzung der Achsenabschnitt auszuweisen ist.

Die Basismiete muss entsprechend angepasst werden, sofern der Achsenabschnitt (statistisch signifikant) von 1 verschieden ist. Ansonsten ist das geschätzte multiplikative Modell verzerrt und nicht anwendbar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale, abgeleitet aus dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Mietspiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß in Höhe von $R^2 = 0,55$ (vor Varianz Anpassung), erklärt also bereits gut die Hälfte der Variation in der Nettomiete.

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge.

Wenn zum Beispiel d_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($d_1 = 1$: Einbauküche vorhanden und $d_1 = 0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient β_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. Alle anderen Summanden der oben genannten Regressionsgleichung berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe der Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (d_1, d_2, \dots, d_j), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

8.3 Das Mietpreismodell für Backnang und Umland

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr (Phase 1) wird für die Wohnfläche und für das Baujahr ein quadratisches Polynom herangezogen. Zusätzlich wurde ein Interaktionsterm für diese beiden Variablen eingefügt. Für die Funktion g ergibt sich folgende Struktur:

$$\begin{aligned} g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) &= \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Fläche}^3 \beta_{F3} + \text{Baujahr} \beta_{B1} \\ &+ \text{Baujahr}^2 \beta_{B2} + (\text{Fläche} \cdot \text{Baujahr}) \cdot \beta_{F1B1} \end{aligned}$$

Auf den erhobenen Daten angepasst, nimmt die Funktion folgende konkrete Form an:

$$\begin{aligned} g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) &= 248215,5052 - 20,7942 \cdot \text{Fläche} - 0,0203 \cdot \text{Fläche}^2 \\ &\quad - 252,6517 \cdot \text{Baujahr} + 0,0643 \cdot \text{Baujahr}^2 + 0,0160 \\ &\quad \cdot (\text{Fläche} \cdot \text{Baujahr}). \end{aligned}$$

Die Schätzung hat ein Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,64$.

8.4 Auswahl der Merkmale

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietspreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, zum Beispiel das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann ex definitione der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Die Regressionsmethode unterstellt bei Wohnungen mit ähnlichen Merkmalskombinationen, die inhaltlich nahe beieinanderliegen, einen stetigen Übergang des Mietpreises.

Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, zum Beispiel der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis einer Wohnung mit 40 m² Wohnfläche wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 41 m² Wohnfläche unterscheidet und letztere wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 42 m² Wohnfläche. Ein Regressionsmietspiegel modelliert genau diesen Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten. Im eben erwähnten Beispiel könnte beispielsweise unterstellt werden, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m² über 41 m² bis 42 m² ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, da bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, steht bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels eine weit größere Zahl an Merkmalen zur Verfügung. Insbesondere sind die Ergebnisse des Tabellenmietspiegels von der subjektiven Festlegung der Klassen (und deren Anzahl und Größe) abhängig. Demnach ist ein Regressionsmietspiegel im Vergleich zu einem Tabellenmietspiegel geeigneter auch komplexe Wohnwertmerkmalskombinationen abzubilden.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl (vgl. Anlage 9.1 Fragebogen zum Mietspiegel). Bezieht man alle im Fragebogen abgefragten Merkmale in ihrer originären Form in die Auswertung mit ein, so würde das statistische Modell überladen werden.

Das bedeutet, dass das zu lösende Gleichungssystem nicht mehr das eigentliche Problem schätzt, sondern ggf. andere vorliegende Zusammenhänge versucht zu schätzen. Dieses Problem ist in der Ökonometrie auch als sogenanntes Identifikationsproblem bekannt. Daher müssen iterativ irrelevante erklärenden Variablen aus der Schätzung ausgeschlossen werden.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Hierbei kann man sich nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers (siehe Abschnitt 6.5).

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass anfangs eine Auswahl von geeigneten, d. h. der Sache entsprechenden Wohnwertmerkmalen getroffen wird, was in den beteiligten Kommunen in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel in Form eines Fragebogens geschehen ist, um mit dieser Auswahl einen Mietspiegel zu erstellen. Die Ergebnisse der Auswertung dieser Wohnwertmerkmale werden hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft und wie bereits im vorletzten Absatz beschrieben, aus den Berechnungen ausgeschlossen, sofern diese Kriterien nicht erfüllt werden können. Merkmale mit Parametern, die statistisch schlecht gesichert sind, werden nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch eher unzureichend gesichert sind, ist ein Ausschluss nicht zwingend geboten. Hauptaugenmerk liegt auf der Güte der Erklärung des Merkmals.

Bei diesem explorativen Prozess spielt die Erklärungsgüte eine zentrale Rolle. In der Praxis tragen, abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr, die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass Merkmale, die im Vorhinein als eher unbedeutend betrachtet wurden, einen größeren Erklärungsbeitrag liefern als Merkmale, denen bereits bei der Auswahl der Wohnwertmerkmale vor der statistischen Auswertung ein höherer Erklärungsbeitrag zum Mietpreis beigemessen wurde. Offensichtlich sind diese vorher als weniger bedeutend erachteten Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich für einzelne Bereiche wie zum Beispiel die Badausstattung an, komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d.h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird regelmäßig Gebrauch gemacht.

8.4.1 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Kommune im Mietspiegel die Basisnettomiettable in der üblichen Dimension Euro/m². In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomieten dargestellt.

Tabelle 6: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Backnang

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919-1947	1948-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1988	1989-1995	1996-2001	2002-2011	2012-2015	2016-2019	2020-2024
	Euro pro m ²											
bis 40	12,41	10,36	8,73	8,80	9,40	10,33	11,70	13,19	14,31	14,97	15,67	16,40
40-<50	11,64	10,10	8,92	9,04	9,55	10,30	11,41	12,59	13,48	14,01	14,56	15,14
50-<60	11,07	9,86	8,97	9,11	9,56	10,21	11,14	12,14	12,88	13,32	13,78	14,26
60-<70	10,60	9,62	8,93	9,09	9,50	10,07	10,89	11,75	12,40	12,77	13,17	13,59
70-<80	10,21	9,39	8,84	9,02	9,40	9,92	10,64	11,41	11,98	12,32	12,67	13,04
80-<90	9,85	9,16	8,72	8,91	9,27	9,74	10,41	11,10	11,61	11,91	12,23	12,56
90-<110	9,22	8,70	8,43	8,63	8,95	9,37	9,94	10,53	10,96	11,22	11,48	11,76
ab 110	8,49	8,13	7,98	8,20	8,49	8,86	9,35	9,86	10,22	10,44	10,66	10,89

Tabelle 7: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Althütte, Burgstetten, Sulzbach.

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919-1947	1948-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1988	1989-1995	1996-2001	2002-2011	2012-2015	2016-2019	2020-2024
	Euro pro m ²											
bis 40	10,67	8,91	7,50	7,56	8,08	8,88	10,06	11,34	12,30	12,87	13,47	14,10
40-<50	10,01	8,69	7,67	7,77	8,21	8,86	9,81	10,83	11,59	12,05	12,52	13,02
50-<60	9,52	8,48	7,71	7,84	8,22	8,78	9,58	10,44	11,08	11,45	11,85	12,27
60-<70	9,12	8,27	7,68	7,82	8,17	8,66	9,36	10,11	10,66	10,99	11,33	11,69
70-<80	8,78	8,07	7,60	7,76	8,08	8,53	9,15	9,81	10,30	10,59	10,89	11,21
80-<90	8,47	7,88	7,50	7,66	7,97	8,38	8,95	9,55	9,99	10,25	10,52	10,80
90-<110	7,93	7,48	7,25	7,42	7,70	8,06	8,55	9,05	9,43	9,64	9,87	10,11
ab 110	7,30	6,99	6,87	7,05	7,30	7,62	8,04	8,48	8,79	8,98	9,17	9,37

Tabelle 8: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Auenwald, Weissach.

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919-1947	1948-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1988	1989-1995	1996-2001	2002-2011	2012-2015	2016-2019	2020-2024
	Euro pro m ²											
bis 40	10,92	9,11	7,68	7,74	8,27	9,09	10,30	11,61	12,59	13,17	13,79	14,43
40-<50	10,24	8,89	7,85	7,95	8,40	9,07	10,04	11,08	11,86	12,33	12,81	13,32
50-<60	9,74	8,67	7,89	8,02	8,41	8,98	9,80	10,68	11,33	11,72	12,13	12,55
60-<70	9,33	8,47	7,86	8,00	8,36	8,86	9,58	10,34	10,91	11,24	11,59	11,96
70-<80	8,98	8,26	7,78	7,94	8,27	8,73	9,37	10,04	10,54	10,84	11,15	11,47
80-<90	8,67	8,06	7,68	7,84	8,15	8,57	9,16	9,77	10,22	10,48	10,76	11,05
90-<110	8,11	7,66	7,42	7,59	7,88	8,24	8,75	9,27	9,65	9,87	10,10	10,35
ab 110	7,47	7,15	7,02	7,22	7,47	7,80	8,23	8,67	9,00	9,19	9,38	9,59

Tabelle 9: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Allmersbach, Aspach, Kirchberg, Oppenweiler.

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919-1947	1948-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1988	1989-1995	1996-2001	2002-2011	2012-2015	2016-2019	2020-2024
	Euro pro m ²											
bis 40	11,66	9,74	8,20	8,27	8,83	9,71	11,00	12,40	13,45	14,07	14,73	15,42
40-<50	10,94	9,49	8,39	8,50	8,97	9,69	10,72	11,84	12,67	13,17	13,69	14,23
50-<60	10,40	9,27	8,43	8,56	8,99	9,60	10,47	11,41	12,11	12,52	12,95	13,41
60-<70	9,97	9,04	8,39	8,55	8,93	9,47	10,24	11,05	11,65	12,01	12,38	12,77
70-<80	9,59	8,82	8,31	8,48	8,83	9,32	10,01	10,73	11,26	11,58	11,91	12,25
80-<90	9,26	8,61	8,20	8,38	8,71	9,16	9,78	10,43	10,92	11,20	11,50	11,81
90-<110	8,66	8,18	7,92	8,11	8,41	8,81	9,34	9,90	10,30	10,54	10,79	11,05
ab 110	7,98	7,64	7,50	7,71	7,98	8,33	8,79	9,27	9,61	9,81	10,02	10,24

Tabelle 10: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnflächen und Baujahr für Murrhardt.

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919-1947	1948-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1988	1989-1995	1996-2001	2002-2011	2012-2015	2016-2019	2020-2024
	Euro pro m ²											
bis 40	10,77	8,99	7,57	7,64	8,16	8,96	10,16	11,45	12,42	12,99	13,60	14,24
40-<50	10,10	8,77	7,75	7,85	8,29	8,94	9,90	10,93	11,70	12,16	12,64	13,14
50-<60	9,60	8,56	7,78	7,91	8,30	8,86	9,67	10,53	11,18	11,56	11,96	12,38
60-<70	9,20	8,35	7,75	7,89	8,25	8,74	9,45	10,20	10,76	11,09	11,43	11,79
70-<80	8,86	8,15	7,67	7,83	8,16	8,61	9,24	9,91	10,40	10,69	11,00	11,31
80-<90	8,55	7,95	7,57	7,74	8,04	8,46	9,03	9,64	10,08	10,34	10,62	10,90
90-<110	8,00	7,55	7,31	7,49	7,77	8,13	8,63	9,14	9,51	9,73	9,97	10,21
ab 110	7,37	7,06	6,93	7,12	7,37	7,69	8,12	8,56	8,87	9,06	9,25	9,46

8.5 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Phase des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen anderer Städte sowie auf die Erfahrung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mitgliedern zurückgegriffen werden.

Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (z.B. Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Wohnwertmerkmale Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Phase ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

8.5.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2

Nachfolgend wird das Ergebnis der Schätzung der zweiten Phase der Regression geliefert. Anschließend werden die Koeffizienten benannt und erläutert.

Tabelle 11: Variablen im Regressionsmodell (Phase 2)

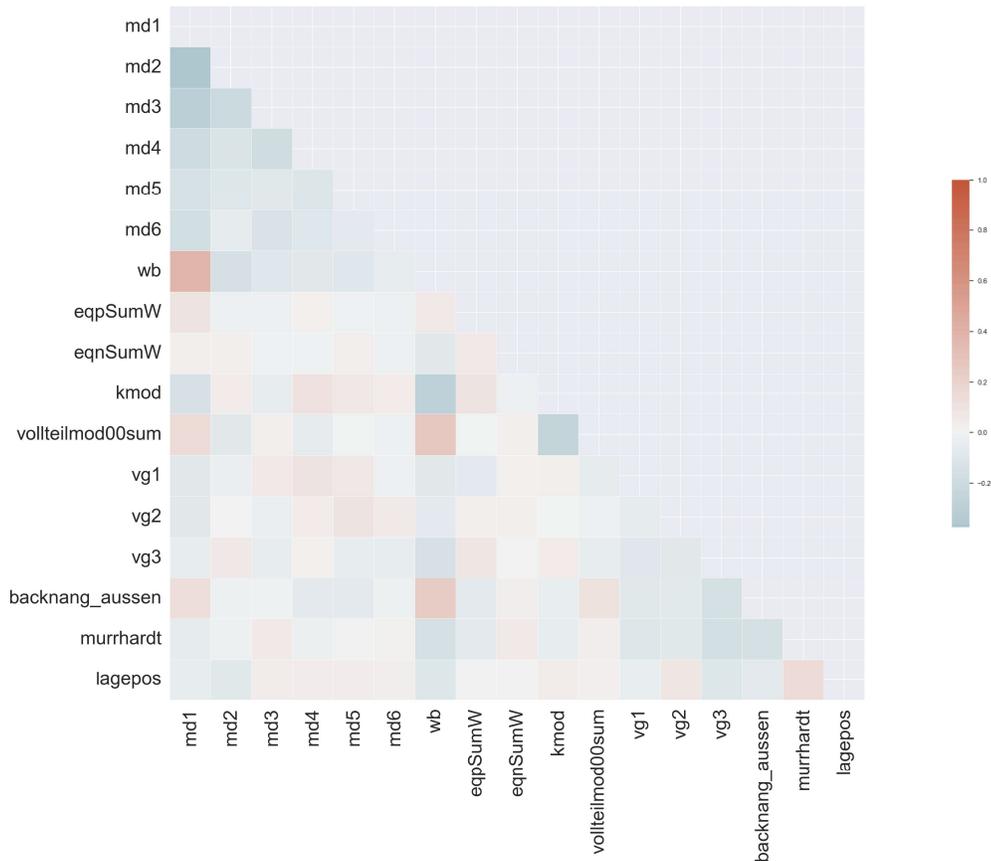
Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Mittelwert
1	nmf2	Nettomietfaktoren: Wohnfläche und Baujahr	0,43	2,14	-	0,99
2	md1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 421), (1, 271)]	-
3	md2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 565), (1, 127)]	-
4	md3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 557), (1, 135)]	-
5	md4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 601), (1, 91)]	-
6	md5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 623), (1, 69)]	-
7	md6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 642), (1, 50)]	-
8	wb	außergesetzliches Merkmal: Genossenschaftsbau	0	1	[(0, 614), (1, 78)]	-
9	eqp-SumW	Score: positive Ausstattung	0	6	-	1,57
10	eqn-SumW	Score: negative Ausstattung	0	8	-	2,26
11	kmod	Dummy/Interaktion: keine Modernisierung	0	1	[(0, 424), (1, 268)]	-
12	vollteil-mod00sum	Dummy: Voll- oder Teilmodernisierung	0	2	-	0,15
13	vg1	Dummy: Lage Vergleichsraum 1	0	1	[(0, 653), (1, 39)]	-
14	vg2	Dummy: Lage Vergleichsraum 2	0	1	[(0, 661), (1, 31)]	-
15	vg3	Dummy: Lage Vergleichsraum 3	0	1	[(0, 601), (1, 91)]	-
16	backnang_aussen	Dummy: Backnang Außenbereich	0	1	[(0, 605), (1, 87)]	-
17	murrhardt	Dummy: Lage Murrhardt	0	1	[(0, 584), (1, 108)]	-
18	lagepos	Score: Lage	0	2	-	0,08

Tabelle 12: Koeffizienten und Kennzahlen des Regressionsmodells (Phase 2)

Results: Weighted least squares						
Model:	WLS	Adj. R-squared:	0.180			
Dependent Variable:	nmf2	AIC:	-144.3892			
Date:	2025-09-09 16:43	BIC:	-62.6767			
No. Observations:	692	Log-likelihood:	90.195			
Df Model:	17	F-statistic:	9.912			
Df Residuals:	674	Prob (F-statistic):	9.73e-24			
R-squared:	0.200	Scale:	0.042688			
	Coef.	Std.Err.	t	P> t	[0.025	0.975]
const	1.0884	0.0327	33.2788	0.0000	1.0242	1.1526
md1	0.0856	0.0266	3.2171	0.0014	0.0334	0.1379
md2	0.0207	0.0294	0.7026	0.4825	-0.0371	0.0784
md3	0.0014	0.0290	0.0482	0.9615	-0.0555	0.0583
md4	-0.0353	0.0304	-1.1630	0.2452	-0.0949	0.0243
md5	-0.0114	0.0311	-0.3656	0.7148	-0.0725	0.0497
md6	-0.0409	0.0364	-1.1240	0.2614	-0.1123	0.0305
wb	-0.2933	0.0384	-7.6369	0.0000	-0.3687	-0.2179
eqpSumW	0.0213	0.0061	3.4839	0.0005	0.0093	0.0334
eqnSumW	-0.0260	0.0059	-4.4254	0.0000	-0.0376	-0.0145
kmod	-0.0783	0.0175	-4.4694	0.0000	-0.1127	-0.0439
vollteilmod00sum	0.0675	0.0212	3.1896	0.0015	0.0260	0.1091
vg1	-0.1372	0.0357	-3.8423	0.0001	-0.2072	-0.0671
vg2	-0.1257	0.0394	-3.1889	0.0015	-0.2031	-0.0483
vg3	-0.0555	0.0251	-2.2081	0.0276	-0.1049	-0.0062
backnang_aussen	-0.0485	0.0274	-1.7714	0.0770	-0.1023	0.0053
murrhardt	-0.1320	0.0237	-5.5698	0.0000	-0.1785	-0.0855
lagepos	0.0408	0.0262	1.5570	0.1199	-0.0106	0.0921
Omnibus:	67.255	Durbin-Watson:	1.890			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	124.320			
Skew:	0.617	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	4.670	Condition No.:	25			

Um einen Wert der Konstante „const“ im Mietpreismodell von 1,000 zu erreichen, wurde die Basistabelle (Tabelle 1, Mietspiegeldokument) um durchschnittlich 8,84 Prozent erhöht. Diese Anpassung ist für die korrekte Ausweisung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zwingend notwendig (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

Abbildung 3: Nicht-parametrische Korrelationen der Variablen im Regressionsmodell (Phase 2).



Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien, Baujahr, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in der Basis-Nettomiettable ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient $\beta = 0,01$ dabei einem Wert eines Prozents, ein Koeffizient von $\beta = 0,02$ einem Wert von zwei Prozent usw.

8.5.2 Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell – Phase 2

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, die in Tabelle 12 genannten Merkmale als ausreichend signifikant mietspreisbeeinflussend.

Tabelle 13: Auf den Mietspreis signifikant wirkende Wohnwertmerkmale

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktwert	
	Zuschlag	Abschlag
Aufwertende Merkmale		
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2	
(Dach-)Terrasse ¹⁾	2	
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte) weniger als 300 m fußläufig entfernt	4	
Weiterführende Schule weniger als 300 m fußläufig entfernt	4	
Fußbodenheizung in Wohnzimmer oder sonstigen Hauptwohnräumen (nicht Bad/WC) vorhanden	2	
gehobene Sanitärausstattung vorhanden ²⁾	4	
Wohnung weist alters-/behindertengerechte Ausstattung auf (barrierearme Wohnung) ³⁾	2	
Wallbox für PKW dem Parkplatz zugeordnet	2	
Einbauküche (keine Kochnische oder Pantryküche) wird ohne zusätzlichen Mietzuschlag oder Entgeltzahlung des Mieters vom Vermieter zur Verfügung gestellt. ⁴⁾	2	
Aufzug vorhanden	2	
Fahrradraum vorhanden	2	
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2015 vollsaniert ⁵⁾	14	
Gebäude/Wohnung mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2015 teilweise modernisiert ⁶⁾	7	
Abwertende Merkmale		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		6
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss mit schrägen Wänden		6
kein vom Vermieter gestellte Bodenbelag, Rohboden oder einfacher Bodenbelag wie PVC-Boden, Linoleumboden oder Teppichboden der seit 2015 nicht modernisiert wurde.		6
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		3
Erstinstallation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) noch freiliegend sichtbar über Putz verlegt		3

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktwert	
	Zuschlag	Abschlag
Türöffner vorhanden (keine Gegensprechanlage oder Videosprechanlage vorhanden)		3
WC im Badezimmer vorhanden in Wohnungen mit nur einem Badezimmer und einer Wohnfläche von mehr als 60m ²		3
Seit 2015 keine Modernisierung/Sanierung des Gebäudes oder der Wohnung durchgeführt mit Baujahr vor 1990		8
Lage: Stadtgebiete in Backnang		
Backnang Kernstadt, Maubach		0
restliche umliegende Stadtteile in Backnang		5
Lage: Stadtgebiete in Murrhardt		
Murrhardt Kernstadt und Fornsbach Stadtbezirk		0
Kirchenkirnberg Stadtbezirk und sonstige Teilorte, Weiler und Wohnbauplätze		4
Punktsumme der Zuschläge		
Punktsumme der Abschläge		

- 1) Nicht gemeint sind hier Balkone oder Loggien. Balkone/Loggien haben sich bei der Auswertung zur Mietspiegelerstellung als nicht mietpreisbeeinflussend herausgestellt.
- 2) Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und separate Dusche vorhanden; Handtuchheizkörper; Fußbodenheizung im Bad; Badfläche mindestens 12 qm groß.
- 3) Kennzeichen einer barrierearmen Wohnung sind insbesondere: Breittüren, bodengleiche Dusche, schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang zur Wohnung oder Aufzug, Schwellen bis max. 2,5 cm.
- 4) Voraussetzung ist, dass die vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: zwei Einbauelektroelemente (z.B. Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.
- 5) Definition **Vollsanierung**: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt. Zusätzliche Erläuterung: Bei einer Vollsanierung wird entweder mittels Teilabriss oder grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert. Eine Wohnung gilt insbesondere dann als vollsaniert, wenn in den Bereichen Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Fußböden, Türen, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- 6) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert; Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert; Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert; Schallschutz eingebaut; Fußböden erneuert; Fenster-/Rahmenerneue-

rung; Innen- und Wohnungstüren erneuert; Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert; Grundriss verbessert; barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis max. 2,5 cm, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche). Es kann nur entweder der Zuschlag für teilweise Modernisierung oder für Vollsanierung verwendet werden.

Behandlung von Ausreißern

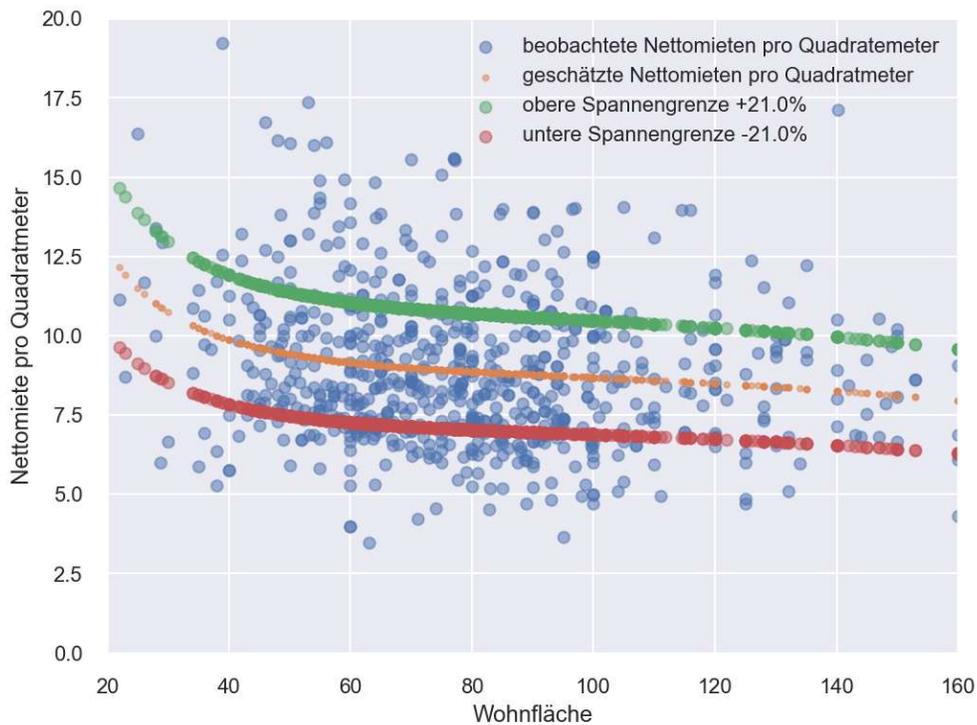
Um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Schätzgenauigkeit und Güte des statistischen Modells haben, wird der Cook-Abstand berechnet und mit den standardisierten Residuen verglichen (James et al. 2017). Beobachtungen, welche größer als der zugehörige Cook-Abstand sind, werden als potenzielle Ausreißer betrachtet und können die Prädiktion („fit“) negativ beeinflussen. In der Praxis werden solche Beobachtungen als potenzielle Ausreißer identifiziert, welche einen Cook-Abstand größer $4/n$ aufweisen, wobei n die Gesamtanzahl aller Beobachtungen bezeichnet. Datensätze, welche eine große Hebelwirkung lt. Cook-Abstand aufweisen, werden nicht automatisch gelöscht. Es bleibt immer eine Einzelfallentscheidung, die zusammen mit der Plausibilität der erfassten Daten einhergeht. Es wurden insgesamt acht Datensätze mit Hilfe dieser Vorgehensweise ausgeschlossen.

8.6 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb derer eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegt. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024). Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sechstel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Die 2/3-Spanne bei dieser Auswertung wird anhand der Standardabweichung (bezeichnet mit σ) der Residuen ermittelt. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 21 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

Abbildung 4: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne



Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie Sauna) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH – VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden.

Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 und 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Im Zuge der Datenerhebung zu dem hier vorliegenden Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen.

9 Literaturverzeichnis

Aigner, Konrad; Walter Oberhofer; Bernhard Schmidt (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WM* (1/2/93), S. 16–21.

Allison, Paul D. (2007): Missing data. [Nachdr.]. Thousand Oaks, Calif: Sage Publ (Sage university papers 07, Quantitative applications in the social sciences, 136).

Anaconda Software Distribution (2020): Anaconda Inc. In: *Anaconda Documentation*. Online verfügbar unter <https://docs.anaconda.com/>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. *BBSR Sonderveröffentlichung*. Bonn.

Bundesregierung (2021a): Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV. In: *Bundesgesetzblatt*.

Cischinsky, Holger; Malottki, Christian von; Rodenfels, Markus (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel 67.

Fahrmeir, Ludwig (2016): Statistik. Der Weg zur Datenanalyse. 8. Aufl. 2016. Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum (SpringerLink Bücher).

Fahrmeir, Ludwig; Kneib, Thomas; Lang, Stefan; Marx, Brian D. (2022): Regression. Models, methods and applications. Second edition. Berlin, Heidelberg: Springer (Springer eBook Collection).

Horvitz, D. G.; Thompson, D. J. (1952): A Generalization of Sampling Without Replacement From a Finite Universe. In: *Journal of the American Statistical Association* 47 (260), S. 663. DOI: 10.2307/2280784.

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2017): An introduction to statistical learning. With applications in R. Corrected at 8th printing. New York, Heidelberg, Dordrecht, London: Springer (Springer texts in statistics).

Kauermann; Windmann (2023): Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung - Kausalität versus Vorhersage. In: *Allgemeines statistisches Archiv : AStA : journal of the German Statistical Society*.

Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020): Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. In: *Wirtschafts- und sozialstatistisches Archiv* 14 (2), S. 145–162. DOI: 10.1007/s11943-020-00272-x.

Little, Roderick J. A. (2012): *Statistical analysis with missing data*. 3. rev. ed. Chichester, West Sussex: Wiley Blackwell.

Lohr, Sharon L. (2022): *Sampling. Design and analysis*. Third edition. Boca Raton, London, New York: CRC Press Taylor & Francis Group (Chapman & Hall/CRC texts in statistical science).

Pedregosa, Fabian; Varoquaux, Gaël; Gramfort, Alexandre; Michel, Vincent; Thirion, Bertrand; Grisel, Olivier et al. (2011): Scikit-learn: Machine learning in Python. In: *Journal of machine learning research* 12 (Oct), S. 2825–2830.

Ralph B. D’Agostino (1971): An Omnibus Test of Normality for Moderate and Large Size Samples. In: *Biometrika* 58 (2), S. 341–348. Online verfügbar unter <http://www.jstor.org/stable/2334522>, zuletzt geprüft am 01.09.2022.

Raybaut, Pierre (2009): *Spyder-documentation*. In: *Available online at: pythonhosted.org*.

Seabold, Skipper; Perktold, Josef (2010): statsmodels: Econometric and statistical modeling with python. In: 9th Python in Science Conference.

van Buuren, Stef (2019): *Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition*. 2nd ed. Milton: CRC Press LLC (Chapman and Hal/CRC Interdisciplinary Statistics Ser). Online verfügbar unter <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=5455460>.

Wooldridge, Jeffrey M. (2013): *Introductory econometrics. A modern approach*. 5th ed. Mason, Ohio: South-Western Cengage Learning. Online verfügbar unter <http://www.loc.gov/catdir/enhancements/fy1403/2012945120-b.html>.

9.1 Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des einfachen Mietspiegels 2025 in:
Backnang, Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr und Weissach im Tal

Id: _____
 Zugangsschlüssel: _____

-- WICHTIGE HINWEISE --

- Die Beantwortung des Fragebogens ist freiwillig,
- geben Sie den Fragebogen an den Hauptmieter¹ der Wohnung weiter,
- vergleichen Sie Ihre Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung),
- füllen Sie den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen aus,
- **fragen Sie Ihren Vermieter bei fehlenden Informationen,**
- streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER,
- mit beigefügtem Freiumschlag, kostenlos zurückschicken,
- nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:



<https://survey.ema-institut.de/index.php/842617>

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

Rücksendung bitte bis: 16. Dezember 2024

Fragen? Telefonhotline 0941 38 07 10 oder E-Mail an support@ema-institut.de

A	AUSSCHLUSSGRÜNDE	
Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung dann umgehend zu beenden . Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		
A1	Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum oder gehören Sie zum Haushalt des Eigentümers?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A2	Wird der Wohnraum mietfrei oder vergünstigt überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A3	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei <u>Sozialwohnungen</u> und Wohnungen, für die ein <u>Wohnberechtigungsschein</u> vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A4	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes , einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A5	Wird die Wohnung ganz- oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A6	Ist für die Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist , oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit „nein“ beantwortet wurden. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		

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

B3b	Verfügt die Wohnung über Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse?	1 <input type="checkbox"/> Balkon	2 <input type="checkbox"/> Loggia	3 <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse
B3c	EINE ANTWORT: Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral) 2 <input type="checkbox"/> Etagen-/Wohnungsheizung 3 <input type="checkbox"/> Einzelöfen 4 <input type="checkbox"/> keine Heizungsversorgung in der Wohnung		
B3d	→ HINWEIS: Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.	EINE ANTWORT: Die Heizung wird überwiegend betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Öl 2 <input type="checkbox"/> Gas 3 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle 4 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme 5 <input type="checkbox"/> Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet) 6 <input type="checkbox"/> regenerative Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets) 7 <input type="checkbox"/> Elektrospeicher/Strom 8 <input type="checkbox"/> Wärmepumpe 9 <input type="checkbox"/> Sonstiges		
B3e	Mit welchen Sanitäräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> ein abschließbares Badezimmer vorhanden 2 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abschließbare Badezimmer vorhanden 3 <input type="checkbox"/> zusätzliche Toilette/Gäste-WC Ausstattung:		
B3f	→ HINWEIS: Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größten/besseren Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich	1 <input type="checkbox"/> Badewanne 2 <input type="checkbox"/> separate Dusche 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 4 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche 5 <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper 6 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad 7 <input type="checkbox"/> Belüftung(sanlage), Ventilator 8 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken im Badezimmer 9 <input type="checkbox"/> WC im Badezimmer 10 <input type="checkbox"/> Grundfläche m ²		
B3g	Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? → HINWEIS: Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein.	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 2 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht alleine im Badezimmer) 3 <input type="checkbox"/> Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz 4 <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage/(Video) 5 <input type="checkbox"/> Türöffner vorhanden 6 <input type="checkbox"/> weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden 7 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche*) 8 <input type="checkbox"/> Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet 9 <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen 10 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) 11 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche 12 <input type="checkbox"/> Fahrradraum vorhanden 13 <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden 14 <input type="checkbox"/> Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich 15 <input type="checkbox"/> Wallbox für PKW dem Parkplatz zugeordnet 16 <input type="checkbox"/> E-Ladestation für PKW vorhanden 17 <input type="checkbox"/> Installationsmöglichkeit Balkonkraftwerk (Erlaubnis vom Vermieter vorhanden) 18 <input type="checkbox"/> Mieterstrom (z. B. PV-Anlage, Blockheizkraftwerk usw.)		
	*max. 2,5 cm			
B3h	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zu? (vom Vermieter gestellt)	1 <input type="checkbox"/> Parkettboden 2 <input type="checkbox"/> Laminatboden 3 <input type="checkbox"/> Dielenholzboden 4 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 5 <input type="checkbox"/> Vinylboden 6 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen, Kacheln 7 <input type="checkbox"/> Linoleum-Boden 8 <input type="checkbox"/> Teppichboden 9 <input type="checkbox"/> Sonstiger Boden (z.B. Kork) 10 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden		
B3i	Welche, vom Vermieter gestellte, Art von Küche existiert in der Wohnung, ohne Entgeltzahlung an den Vermieter?	1 <input type="checkbox"/> keine 2 <input type="checkbox"/> Kochnische/Pantryküche 3 <input type="checkbox"/> Einbauküche		
B3j	Bitte nennen Sie die Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis für Ihre Wohnung :	1 <input type="checkbox"/> A+ (bis 25 kWh/m ² a) 2 <input type="checkbox"/> A (bis 50 kWh/m ² a) 3 <input type="checkbox"/> B (bis 75 kWh/m ² a) 4 <input type="checkbox"/> C (bis 100 kWh/m ² a) 5 <input type="checkbox"/> D (bis 125 kWh/m ² a) 6 <input type="checkbox"/> E (bis 150 kWh/m ² a) 7 <input type="checkbox"/> F (bis 200 kWh/m ² a) 8 <input type="checkbox"/> G (bis 250 kWh/m ² a) 9 <input type="checkbox"/> H (> 250 kWh/m ² a)		

B3k	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters nachträglich gedämmt?	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein 3 <input type="checkbox"/> unbekannt	Falls ja: 4 <input type="checkbox"/> Dämmung Innen- und/oder Außenwand 5 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberstes Geschoss 6 <input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke
B3l	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude seit 2015 durch weitere bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein 3 <input type="checkbox"/> unbekannt	(weiter mit Frage B3m) (weiter mit Frage B4a) (weiter mit Frage B4a)
B3m	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2015 durchgeführt?	1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	
B3n		2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), nämlich: 1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert 2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert 3 <input type="checkbox"/> Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert 4 <input type="checkbox"/> Schallschutz eingebaut 5 <input type="checkbox"/> Fußböden erneuert 6 <input type="checkbox"/> Fenster-/Rahmenerneuerung 7 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert 8 <input type="checkbox"/> Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert 9 <input type="checkbox"/> Grundriss verbessert 10 <input type="checkbox"/> barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	

Lage

B4a	Liegt die Wohnung in einem Weiler, Gehöft oder Bauernhof?	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein																																				
B4b	Welche dieser Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu:	1 <input type="checkbox"/> große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung 2 <input type="checkbox"/> schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich) oder Wohnung rein nordseitig ausgerichtet 3 <input type="checkbox"/> unverbauter Weitsicht aus den Haupträumen 4 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe) 5 <input type="checkbox"/> unmittelbare Nähe zu Gaststätten, Kino u.ä. 6 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in ruhigem Hinterhaus oder Rückgebäude																																				
B4c	EINE ANTWORT: Welche Beschreibung trifft auf die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m zu?	1 <input type="checkbox"/> geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschwohnungen, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen 2 <input type="checkbox"/> offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) 3 <input type="checkbox"/> keine der beiden vorgenannten Bebauungsarten trifft zu																																				
B4d	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	1 <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2 <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3 <input type="checkbox"/> Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) 4 <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																																				
B4e	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Versorgungs- und Freizeiteinrichtung in Metern:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 300m</th> <th>300-1000m</th> <th>über 1000m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>D Bahnhof</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>E Kita, Grundschule</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>F Weiterführende Schule</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>G ärztliche Versorgung, Apotheken</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		bis 300m	300-1000m	über 1000m	A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	D Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	E Kita, Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	F Weiterführende Schule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	G ärztliche Versorgung, Apotheken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	bis 300m	300-1000m	über 1000m																																			
A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
D Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
E Kita, Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
F Weiterführende Schule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
G ärztliche Versorgung, Apotheken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
B4f	Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien ihrer nahen Wohngegend:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr niedrig</th> <th>niedrig</th> <th>durchschnittlich</th> <th>hoch</th> <th>sehr hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> <td>4 <input type="checkbox"/></td> <td>5 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> <td>4 <input type="checkbox"/></td> <td>5 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr niedrig	niedrig	durchschnittlich	hoch	sehr hoch	A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																		
	sehr niedrig	niedrig	durchschnittlich	hoch	sehr hoch																																	
A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																	
B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																	

-- WICHTIGE HINWEISE --

- Die Beantwortung des Fragebogens ist freiwillig,
- geben Sie den Fragebogen an den Hauptmieter¹ der Wohnung weiter,
- vergleichen Sie Ihre Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung),
- füllen Sie den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen aus,
- **fragen Sie Ihren Vermieter bei fehlenden Informationen,**
- streichen Sie keine Kästchen durch, lassen Sie sie LEER,
- mit beigefügtem Freiumschlag, kostenlos zurückschicken,
- nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:



<https://survey.ema-institut.de/index.php/451542>

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

Rücksendung bitte bis: 16. Dezember 2024

Fragen? Telefonhotline 0941 38 07 10 oder E-Mail an support@ema-institut.de

A	AUSSCHLUSSGRÜNDE	
Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung dann umgehend zu beenden . Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		
A1	Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum oder gehören Sie zum Haushalt des Eigentümers?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A2	Wird der Wohnraum mietfrei oder vergünstigt überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A3	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei <u>Sozialwohnungen</u> und Wohnungen, für die ein <u>Wohnberechtigungsschein</u> vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A4	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes , einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A5	Wird die Wohnung ganz- oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A6	Ist für die Wohnung eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist , oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)?	<input type="checkbox"/> ja (Ende) <input type="checkbox"/> nein
Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit „nein“ beantwortet wurden. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder nutzen Sie die Antwortmöglichkeit durch den Onlinefragebogen. So erhalten Sie keine unnötigen Erinnerungsschreiben.		

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

B		HAUPTFRAGEBOGEN	
B1		Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis	
B1a	Ist die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung zum 01.11.2024 bekannt?	1 <input type="checkbox"/> Ja (bitte die unten genannte Aufteilung vornehmen, soweit möglich)	2 <input type="checkbox"/> Nein (bitte dann nur die Bruttowarmmiete bzw. den Pauschalbetrag bei Bruttowarmmiete eintragen)
B1b	Bitte nennen Sie die monatliche Bruttowarmmiete, Nettokaltmiete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge, welche zum 01.11.2024 gezahlt wurden.	1 <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten, ohne Zuschläge oder Parkplatzkosten)	2 + <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Heizkosten/Betriebskosten(-vorauszahlung)
		3 + <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Mietanteil für (Tief-)Garage(n), falls vorhanden	4 + <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Mietanteil für Pkw-Abstellplatz, falls vorhanden
		5 + <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Mietanteil für Einbauküche, falls vorhanden	6 + <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € sonstige mtl. Zuschläge
		7 = <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € mtl. Bruttowarmmiete (gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter)	
B1c	Seit wann besteht das Mietverhältnis?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 2
B1d	Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 2
B2		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
B2a	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	1 <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus	2 <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte
		3 <input type="checkbox"/> Reihenhaus	4 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wie vielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe Anzahl der Klingeln am Hauseingang):
B2b		→ 1 <input type="checkbox"/> 2-3	2 <input type="checkbox"/> 4-6 3 <input type="checkbox"/> 7-12 4 <input type="checkbox"/> ab 13
-- Bitte fragen Sie ggf. Ihren Vermieter --			
B2c	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? (Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierung/Sanierung beeinflussen nicht das Baujahr)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Baujahr 2 <input type="checkbox"/> unbekannt
B2d	EINE ANTWORT: Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Zeiträume ein:	1 <input type="checkbox"/> bis 1918	5 <input type="checkbox"/> 1977 - 1984
		2 <input type="checkbox"/> 1919 - 1945	6 <input type="checkbox"/> 1985 - 1995
		3 <input type="checkbox"/> 1946 - 1963	7 <input type="checkbox"/> 1996 - 2004
		4 <input type="checkbox"/> 1964 - 1976	8 <input type="checkbox"/> 2005 - 2012
			9 <input type="checkbox"/> 2013 - 2015
			10 <input type="checkbox"/> 2016 - 2018
			11 <input type="checkbox"/> 2019 - 2021
			12 <input type="checkbox"/> 2022 - 2024
B2e	Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss = 0)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Anzahl der Geschosse
B2f	In welchem Stockwerk liegt Ihre Wohnung (EG = 0)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Etage 2 <input type="checkbox"/> Untergeschoss/Souterrain
B2g	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	1 <input type="checkbox"/> Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände)	3 <input type="checkbox"/> Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)
		2 <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe)	4 <input type="checkbox"/> Penthouse
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? → HINWEIS: Zur Wohnfläche zählen, wie im Mietvertrag angegeben, alle Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Grundfläche.	1 <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	2 <input type="checkbox"/> gemäß schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung)
		3 <input type="checkbox"/> Angabe selbst ermittelt oder geschätzt	

B3b	Verfügt die Wohnung über Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse?	1 <input type="checkbox"/> Balkon	2 <input type="checkbox"/> Loggia	3 <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse
B3c	EINE ANTWORT: Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral) 2 <input type="checkbox"/> Etagen-/Wohnungsheizung 3 <input type="checkbox"/> Einzelöfen 4 <input type="checkbox"/> keine Heizungsversorgung in der Wohnung		
B3d	→ HINWEIS: Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.	EINE ANTWORT: Die Heizung wird überwiegend betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Öl 2 <input type="checkbox"/> Gas 3 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle 4 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme 5 <input type="checkbox"/> Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet) 6 <input type="checkbox"/> regenerative Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets) 7 <input type="checkbox"/> Elektrospeicher/Strom 8 <input type="checkbox"/> Wärmepumpe 9 <input type="checkbox"/> Sonstiges		
B3e	Mit welchen Sanitäräumlichkeiten bzw.	1 <input type="checkbox"/> ein abschließbares Badezimmer vorhanden 2 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abschließbare Badezimmer vorhanden 3 <input type="checkbox"/> zusätzliche Toilette/Gäste-WC		
B3f	Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet? → HINWEIS: Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größten/besseren Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich	Ausstattung: 1 <input type="checkbox"/> Badewanne 2 <input type="checkbox"/> separate Dusche 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 4 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche 5 <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper 6 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad 7 <input type="checkbox"/> Belüftung(sanlage), Ventilator 8 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken im Badezimmer 9 <input type="checkbox"/> WC im Badezimmer 10 <input type="checkbox"/> Grundfläche m ²		
B3g	Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? → HINWEIS: Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein. *max. 2,5 cm	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 2 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht alleine im Badezimmer) 3 <input type="checkbox"/> Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz 4 <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage/(Video) 5 <input type="checkbox"/> Türöffner vorhanden 6 <input type="checkbox"/> weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden 7 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche*) 8 <input type="checkbox"/> Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet 9 <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen 10 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) 11 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche 12 <input type="checkbox"/> Fahrradraum vorhanden 13 <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden 14 <input type="checkbox"/> Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich 15 <input type="checkbox"/> Wallbox für PKW dem Parkplatz zugeordnet 16 <input type="checkbox"/> E-Ladestation für PKW vorhanden 17 <input type="checkbox"/> Installationsmöglichkeit Balkonkraftwerk (Erlaubnis vom Vermieter vorhanden) 18 <input type="checkbox"/> Mieterstrom (z. B. PV-Anlage, Blockheizkraftwerk usw.)		
B3h	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zu? (vom Vermieter gestellt)	1 <input type="checkbox"/> Parkettboden 2 <input type="checkbox"/> Laminatboden 3 <input type="checkbox"/> Dielenholzboden 4 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 5 <input type="checkbox"/> Vinylboden 6 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen, Kacheln 7 <input type="checkbox"/> Linoleum-Boden 8 <input type="checkbox"/> Teppichboden 9 <input type="checkbox"/> Sonstiger Boden (z.B. Kork) 10 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden		
B3i	Welche, vom Vermieter gestellte, Art von Küche existiert in der Wohnung, ohne Entgeltzahlung an den Vermieter?	1 <input type="checkbox"/> keine 2 <input type="checkbox"/> Kochnische/Pantryküche 3 <input type="checkbox"/> Einbauküche		
B3j	Bitte nennen Sie die Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis für Ihre Wohnung :	1 <input type="checkbox"/> A+ (bis 25 kWh/m ² a) 2 <input type="checkbox"/> A (bis 50 kWh/m ² a) 3 <input type="checkbox"/> B (bis 75 kWh/m ² a) 4 <input type="checkbox"/> C (bis 100 kWh/m ² a) 5 <input type="checkbox"/> D (bis 125 kWh/m ² a) 6 <input type="checkbox"/> E (bis 150 kWh/m ² a) 7 <input type="checkbox"/> F (bis 200 kWh/m ² a) 8 <input type="checkbox"/> G (bis 250 kWh/m ² a) 9 <input type="checkbox"/> H (> 250 kWh/m ² a)		

B3k	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters nachträglich gedämmt?	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein 3 <input type="checkbox"/> unbekannt	Falls ja: 4 <input type="checkbox"/> Dämmung Innen- und/oder Außenwand 5 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberstes Geschoss 6 <input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke
B3l	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude seit 2015 durch weitere bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein 3 <input type="checkbox"/> unbekannt	(weiter mit Frage B3m) (weiter mit Frage B4a) (weiter mit Frage B4a)
B3m	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2015 durchgeführt?	1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	
B3n		2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), nämlich: 1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert 2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert 3 <input type="checkbox"/> Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert 4 <input type="checkbox"/> Schallschutz eingebaut 5 <input type="checkbox"/> Fußböden erneuert 6 <input type="checkbox"/> Fenster-/Rahmenerneuerung 7 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert 8 <input type="checkbox"/> Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert 9 <input type="checkbox"/> Grundriss verbessert 10 <input type="checkbox"/> barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	

Lage

B4a	Liegt die Wohnung in einem Weiler, Gehöft oder Bauernhof?	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein																																				
B4b	Welche dieser Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu:	1 <input type="checkbox"/> große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung 2 <input type="checkbox"/> schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich) oder Wohnung rein nordseitig ausgerichtet 3 <input type="checkbox"/> unverbauter Weitsicht aus den Haupträumen 4 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe) 5 <input type="checkbox"/> unmittelbare Nähe zu Gaststätten, Kino u.ä. 6 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in ruhigem Hinterhaus oder Rückgebäude																																				
B4c	EINE ANTWORT: Welche Beschreibung trifft auf die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m zu?	1 <input type="checkbox"/> geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschwohnungen, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen 2 <input type="checkbox"/> offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) 3 <input type="checkbox"/> keine der beiden vorgenannten Bebauungsarten trifft zu																																				
B4d	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	1 <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2 <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3 <input type="checkbox"/> Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) 4 <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																																				
B4e	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Versorgungs- und Freizeiteinrichtung in Metern:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 300m</th> <th>300-1000m</th> <th>über 1000m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>D Bahnhof</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>E Kita, Grundschule</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>F Weiterführende Schule</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>G ärztliche Versorgung, Apotheken</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		bis 300m	300-1000m	über 1000m	A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	D Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	E Kita, Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	F Weiterführende Schule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	G ärztliche Versorgung, Apotheken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	bis 300m	300-1000m	über 1000m																																			
A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Fachgeschäfte)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
D Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
E Kita, Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
F Weiterführende Schule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
G ärztliche Versorgung, Apotheken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
H Distanz zum Stadt- bzw. Ortszentrum (z. B. Marktplatz, Rathaus)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																			
B4f	Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien ihrer nahen Wohngegend:	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr niedrig</th> <th>niedrig</th> <th>durchschnittlich</th> <th>hoch</th> <th>sehr hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> <td>4 <input type="checkbox"/></td> <td>5 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> <td>4 <input type="checkbox"/></td> <td>5 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr niedrig	niedrig	durchschnittlich	hoch	sehr hoch	A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																		
	sehr niedrig	niedrig	durchschnittlich	hoch	sehr hoch																																	
A durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																	
B Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																	