

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen 2024

Gutachten zur Erstellung

im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen

Ansprechperson:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten

Tel.: 0 23 02 8 89 45 – 00

Fax: 0 23 02 8 89 45 – 29

E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Internet: www.neitzel-consultants.de

im (Unter-)Auftrag von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS/Neitzel Consultants, Bochum/Witten im Dezember 2023

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen.....	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	7
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	7
2.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag.....	9
2.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	10
2.4. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	11
2.5. Gewichtung der Datensätze	14
2.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	15
2.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	15
2.6.2 Garagen und Stellplätze	16
2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m ²	16
2.7. Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes.....	18
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	21
3.1. Methodische Vorgehensweise.....	21
3.2. Güte des Regressionsmodells	23
4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse.....	25
4.1. Berechnungsschritt 1: Regression mit außergesetzlichen Merkmalen.....	25
4.1.1 Wohnungsgröße (1. Faktor – Basismiete)	25
4.1.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale: Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Wohnlage (2. Faktor)	26
4.2. Berechnungsschritt 2: Regressionsanalyse ohne außergesetzliche Merkmale – Neuberechnung der Konstanten	32
5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	34
5.1. Teil 1: Berechnung der Basismiete	34
5.2. Teil 2: Berechnung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale.....	35
5.3. Anwendung der Mietspannen	37
6. Erarbeitung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen	38
7. Anhang – Fragebögen	42
7.1. Fragebogen für Vermietende	42
7.2. Fragebogen für Mietende	58

Abbildungen

Abbildung 1:	Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe	17
Abbildung 2:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe	18
Abbildung 3:	Verteilung der realisierten Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen	20
Abbildung 4:	Funktionsverlauf der wohnflächenbedingten Basismiete	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gliederung der Gebäudedatei und der Stichprobe nach Baujahresabschnitten	7
Tabelle 2:	Überblick über unter Erhebungsgesichtspunkten gebildete Stichprobengruppen	7
Tabelle 3:	Rücklaufstatistik – bereinigte Bruttostichprobe	10
Tabelle 4:	Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote) und Rückmeldequote	10
Tabelle 5:	Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente	13
Tabelle 6:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	14
Tabelle 7:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete	16
Tabelle 8:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenplätze	16
Tabelle 9:	Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe	17
Tabelle 10:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	18
Tabelle 11:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche	19
Tabelle 12:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	19
Tabelle 13:	Zusammenfassung der Regressionsmodelle/Gütemaße	24
Tabelle 14:	Einfluss des Baujahres auf die Nettokaltmiete	27
Tabelle 15:	Einfluss der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung auf die Nettokaltmiete	27
Tabelle 16:	Einfluss von Badzimmerausstattung sowie Art der Küche und Küchenausstattung auf die Nettokaltmiete	28
Tabelle 17:	Einfluss von Außenflächen auf die Nettokaltmiete	29
Tabelle 18:	Einfluss von Bodenbelägen auf die Nettokaltmiete	29
Tabelle 19:	Einfluss von Verglasung, Art der Beheizung und Warmwasserbereitung auf die Nettokaltmiete	30
Tabelle 20:	Einfluss sonstiger Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete	30
Tabelle 21:	Einfluss von Erneuerungen und Modernisierungen auf die Nettokaltmiete	31
Tabelle 22:	Einfluss der Wohnlage auf die Nettokaltmiete	31
Tabelle 23:	Einfluss außergesetzlicher Merkmale auf die Nettokaltmiete	32
Tabelle 24:	Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche	34
Tabelle 25:	Prozentuale Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale	35
Tabelle 26:	Überblick über die verwendeten Datengrundlagen für die Wohnlagenklassifizierung und deren Gewichtung	39

1. Einleitung

Erstellung des Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen als qualifizierter Mietspiegel

Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer kombinierten Vermietenden- und Mietendenbefragung. Auftraggeber war die Stadtgemeinde Bremen. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Mietspiegel“, in den folgende Organisationen eingebunden wurden:

- Bremer Mieterschutzbund e.V.
- DEUTSCHER MIETERBUND Mieterverein Bremen e.V.
- Haus & Grund Bremen e.V.
- Haus & Grund Bremen-Nord e.V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. / ag Wohnen
- Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
- BAB – Die Förderbank für Bremen und Bremerhaven
- Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration
- Statistisches Landesamt Bremen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen
- Landesamt GeoInformation Bremen

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat für seine Tätigkeit im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen eine Geschäftsordnung beschlossen.

Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Vertretenden der Interessenverbände anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen von repräsentativen Befragungen bei Vermietenden und Mietenden zum Stand März 2023 ermittelt. Die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Aufgaben wurde ab dem 1. April 2023 wesentlich im Unterauftrag von Neitzel Consultants GmbH übernommen.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe von schriftlichen und Online-gestützten Fragebögen bei Vermietenden und Mietenden sowie mittels Datenträgeraustausch bei gewerblich tätigen, größeren bzw. institutionellen Vermietenden erhoben.

Mit der Anerkennung durch die Interessensvertreter genügt der zum 1. Januar 2024 in Kraft tretende Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 den Anforderungen, die gemäß § 558d Abs. 2 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden¹, die für den Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.

¹ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23. Derzeit befindet sich eine vollständige Aktualisierung der Broschüre im finalen Abstimmungsprozess. Die Überarbeitung ist aufgrund der rechtlichen Änderungen im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes erforderlich geworden.

- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

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

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach der für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Regressionsmethode. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 erläutert.

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

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

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

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

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

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

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

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

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Datenerhebung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt Bremen für die Freie Hansestadt Bremen, Abteilung 2 – Bevölkerung und Staat – vorbereitet und durchgeführt. Für den Aufbau der Grundgesamtheit aller Gebäude mit Wohnnutzungen wurden verschiedene Datengrundlagen in Erwägung gezogen. Als zentrale Datenbasis wurde die kommunale Gebäudedatei verwendet. Sie baut auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf und wurde anhand der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben und aktualisiert.

Die Gebäudedatei enthielt 116.155 Gebäudeeinträge, die für die Stichprobenziehung anhand der verfügbaren Baujahres- und sonstigen Angaben kategorisiert wurden. Hierfür wurden 10 Baujahresklassen gebildet, damit naturgemäß schwächer besetzte Klassen in Neubauten höher gewichtet werden können und stärker besetzte Klassen der 1950er und 1960er Jahre schwächer gewichtet werden können. Damit kann die Stichprobeneffizienz gesteigert werden.

Tabelle 1: Gliederung der Gebäudedatei und der Stichprobe nach Baujahresabschnitten

Nr.	Baujahresabschnitt	Variablenbezeichnung (nachrichtlich)	Anzahl Gebäude	Anteil in Prozent in Gebäudedatei	Anzahl Gebäude in Stichprobe	Anteil in Prozent in Stichprobe
1	Bis unter 1930	vbjpu30	23.726	20,4%	2.569	16,2%
2	1930 bis unter 1950	vbjp30_50	14.935	12,9%	2.350	14,9%
3	1950 bis unter 1960	vbjp50_60	21.849	18,8%	2.847	18,0%
4	1960 bis unter 1970	vbjp60_70	19.287	16,6%	2.369	15,0%
5	1970 bis unter 1980	vbjp70_80	12.335	10,6%	1.644	10,4%
6	1980 bis unter 1990	vbjp80_90	8.375	7,2%	1.320	8,3%
7	1990 bis unter 2000	vbjp90_00	8.361	7,2%	1.476	9,3%
8	2000 bis unter 2010	vbjp00_10	6.739	5,8%	1.080	6,8%
9	2010 bis unter 2020	vbjp10_20	510	0,4%	140	0,9%
10	2020 und jünger	vbjp20ug	38	0,0%	17	0,1%
Gesamt			116.155	100,0%	15.812	100,0%

Quelle: Gebäudedatei der Stadtgemeinde Bremen, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen.

Darüber hinaus wurden unter Erhebungsgesichtspunkten acht weitere sogenannte Stichprobengruppen gebildet.

Tabelle 2: Überblick über unter Erhebungsgesichtspunkten gebildete Stichprobengruppen

Stichprobengruppe	In Gebäudedatei		in Stichprobe	
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent
1 - EFH - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	63.840	55,0%	103	0,7%
2 - EFH - vermietet	10.411	9,0%	3092	19,6%
3 - ZFH - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	3.440	3,0%	102	0,6%
4 - ZFH - vermietet	8.821	7,6%	2586	16,4%
5 - MFH/ETW - Gemeinschaft von Eigentümern - vermietet/selbstgenutzt	9.919	8,5%	3733	23,6%
6 - MFH-Bestand - vermietet - alle Eigentümer	17.298	14,9%	5707	36,1%
7 - Gebäudetyp Sonstige - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	819	0,7%	100	0,6%
8 - Gebäudetyp Sonstige - vermietet	1.607	1,4%	389	2,5%
Gesamt	116.155	100,0%	15812	100,0%

Quelle: Gebäudedatei der Stadtgemeinde Bremen, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen.

Mit der Bildung von Stichprobengruppen war das Ziel verbunden, bereits im Vorfeld Gebäude bzw. Wohnungen auszuschließen, die für die Erhebung nicht relevant waren. So enthielt die Gebäudedatei 74,5 Prozent Einträge zu Ein- und Zweifamilienhäusern, die anhand der verfügbaren Angaben zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vom Eigentümer selbst bewohnt wurden und nicht vermietet waren. Diese Gebäude sind für die Erhebung nicht relevant. Um zu prüfen, dass es sich tatsächlich bei den dieser Gruppe zugeordneten Gebäuden nahezu ausschließlich um selbst bewohnte Gebäude handelte, wurden Prüfstichproben von rd. 100 Stichprobenelementen gezogen und die Eigentümeranschriften anhand der Grundsteuerdatei ermittelt. Anhand des Abgleichs von Gebäude- und Meldeanschrift der Eigentümerin/des Eigentümers konnte bestätigt werden, dass diese Gebäude selbst genutzt wurden.

Dies bestätigte sich auch bei der Kontrollgruppe zum Gebäudetyp Sonstige (Stichprobengruppe 7). Darüber hinaus zeigte sich, dass Wohnnutzungen im Gebäudetyp Sonstige (Stichprobengruppe 8) eine untergeordnete Bedeutung haben.

Neben dieser ersten Prüfung auf Ausschlusskriterien und Bewertung zur Mietspiegelrelevanz von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde im Rahmen der Auswertung der Datensätze später ein zweiter Prüfschritt durchgeführt. Ein Ausschluss von Wohnungen wurde anhand von Filterfragestellungen in den Erhebungsinstrumenten vorgenommen. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Die Stichprobe konzentrierte sich daher im Wesentlichen auf die Gruppen mit hohem potenziell vermietetem Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH, Gruppen 2 und 4), Mehrfamilienhäusern, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt waren und sich im Besitz einer Gemeinschaft von zumeist privaten Eigentümern/Eigentümerinnen befanden (MFH/ETW, Gruppe 5), und Mehrfamilienhäusern, die nicht aufgeteilt waren und sich sowohl im Besitz privater als auch institutioneller Eigentümer/-innen befanden.

Aus der Segmentierung in 10 Baujahresklassen und acht Stichprobengruppen ergab sich für die Stichprobenziehung ein Stichprobenplan mit 80 Einzelschichten, für die jeweils individuelle Feldbesetzungen ermittelt und Einzelgewichte festgelegt wurden. Die Gewichtung für die Stichprobenziehung war maßgeblich für die Festlegung von sogenannten Designgewichten (Verweis auf Kapitel 2.5).

Insgesamt wurden 15.812 Gebäude für die Stichprobe gezogen, davon 95,6 Prozent in den Stichprobengruppen mit hohem Anteil voraussichtlich vermieteter Wohnungen. Die Stichprobe genügt damit den Anforderungen, die an die Gewinnung repräsentativen Datenmaterials gestellt werden.

Für diese 15.812 Gebäude wurden anhand der Grundsteuerdatei Eigentümeranschriften ermittelt. Da die Anschrift des für die Zwecke der Grundsteuer vermerkten Gebäudes nicht standardisiert, sondern in einem Freitextfeld erfasst wird, fand ein aufwändiger Abgleich statt, der zum Teil manuell nachjustiert werden musste. Nicht zu jedem in der Stichprobe befindlichen Gebäude konnte eine Eigentümeranschrift ermittelt werden.

In der Stichprobengruppe 5 – aufgeteilte Mehrfamilienhäuser – wurden teils mehrere Eigentümeranschriften ermittelt, weil die darin befindlichen Wohnungen im Besitz unterschiedlicher Eigentümer sein konnten. Es wurde in dieser Gruppe ein Anschriftenabgleich durchgeführt, um potenziell selbstnutzende Einwohner auszuschließen. Bei Stichprobengruppe 6 – MFH-Bestand – zeigte sich, dass zu einer Gebäudeanschrift der gleiche Eigentümer/die gleiche Eigentümerin vermerkt war. Hier wurde eine Bereinigung durchgeführt.

In Stichprobengruppe 6 befand sich auch der Bestand großer institutioneller Vermietender. Hier führte die Zuspiegung der Eigentümeranschriften zu einem nicht zufriedenstellenden Ergebnis. Dies hing damit zusammen, dass in den Freitextfeldern häufig mehrere Anschriften und Hausnummernbereiche zu mehreren Gebäuden als eine Wirtschaftseinheit bzw. ein Steuerobjekt angegeben waren, sodass eine eindeutige Zuordnung nicht möglich war. Daher wurde entschieden, für die großen institutionellen Vermietenden einen separaten Erhebungsweg aufzubauen.

Die großen institutionellen Vermietenden wurden gebeten, eine Bestandsliste des Gesamtbestandes – Gebäude mit sowohl frei finanzierten als auch preisgebundenen Wohnungen – zur Verfügung zu stellen und – nach Möglichkeit – das Baujahr als Schichtungskriterium beizufügen. Es wurde nach der Gewichtung der Stichprobengruppe 6 eine geschichtete Stichprobe aus den jeweiligen Bestandslisten gezogen, sofern Baujahresangaben enthalten waren. Andernfalls wurde eine einfache Zufallsstichprobe gezogen. Sofern Wohnungslisten übermittelt wurden, wurden diese vor Stichprobenziehung auf Gebäudeebene aggregiert.

Sowohl die Gebäude aus den Bestandslisten als auch die in der Stichprobe vertretenen Gebäude wurden in der Gebäudedatei für Zwecke der Rücklaufstatistik und der Bildung von Gewichten gekennzeichnet.

Da die für den Mietspiegel erhobenen Daten auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft nach SGB II und SGB XII verwendet werden sollen, wurden preisgebundene Gebäude- und Wohnungsbestände nicht im Rahmen der Aufbereitung der Grundgesamtheit oder bei der Stichprobenziehung ausgesondert. Sie wurden im Rahmen der Auswertung anhand von Abfragemerkmalen ausgefiltert und nicht berücksichtigt.

2.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach der Broschüre „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermietenden- und Mietenbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt.

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

Für den Bremer Mietspiegel wurden sowohl eine Vermietenden- als auch eine konsekutive Mietendenbefragung durchgeführt. Die Vermietendenbefragung war als Rahmenbefragung konzipiert, die Befragungsergebnisse bildeten die Grundlage für die Mietspiegelerstellung. Damit wird ein möglichst umfassender Merkmalskatalog einschließlich Modernisierungsfragestellungen gewährleistet. Die Angaben der Mietenden wurden zu Prüf- und Kontrollzwecken verwendet.

Die Erhebung der Vermietenden wurde in Form einer schriftlichen Befragung bei den privaten (Klein-) Vermietenden im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli 2024 durchgeführt. Die Erhebung bei den Mietenden wurde von Ende Juni bis Ende August durchgeführt. Die Befragungen wurden durch eine telefonische und eine E-Mail-Hotline begleitet, an die Fragen gerichtet oder Hilfestellung angefordert werden konnte.

Die Befragten hatten die Möglichkeit, mittels eines dem Gebäude bzw. der Wohnung zugewiesenen Codes (Token) über eine Online-Erfassungsmaske an der Befragung teilzunehmen. Bei größeren Gebäuden konnte über die Mietspiegel-Hotline bei Bedarf Fragebögen oder Codes für weitere Wohnungen angefordert werden, da der Fragebogen für Vermietende nur auf sechs Wohneinheiten ausgelegt war.

Die Befragten wurden auf die Verpflichtung zur Teilnahme an der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Für den Fall der Nicht-Teilnahme wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Geldbuße festzusetzen. Das Verhängen einer Geldbuße wurde jedoch von der Höhe der Rücklaufquote abhängig gemacht und war nicht von vornherein geplant.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat März 2023 bzw. zum Stichtag 1. März 2023 gezahlt wurden. Bei den Vermietenden wurde eine einmalige schriftliche Erinnerung durchgeführt.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen für Vermietende (vgl. Kapitel 7 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel abgestimmt worden. Der Fragebogen für die Mietenden wurde aus dem Fragebogen für die Vermietenden abgeleitet. Die Fragebögen standen in verschiedenen Sprachversionen zur Verfügung, die über die Mietspiegel-Hotline bei Bedarf abgerufen werden konnten. Davon ist nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht worden.

Die Angeschriebenen erhielten zum Fragebogen ein Anschreiben von InWIS Forschung & Beratung und ein Begleitschreiben der Senatsverwaltung sowie einen freigemachten Rücksendeumschlag.

2.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt wurden in den genannten Stichprobengruppen Eigentümer/-innen von 5.753 Gebäuden oder Eigentumswohnungen (= Stichprobenelemente) angeschrieben oder zur Teilnahme an der Befragung aufgefordert. Insgesamt wurden an Vermietende 6.190 Fragebögen oder Codes versandt. Darunter fielen auch Mehrfachversendungen sowie zusätzliche Fragebögen und Codes, falls ein Gebäude mehr als sechs Wohneinheiten enthielt, die mit einem Fragebogen erfasst werden konnten.

Insgesamt wurden 299 stichprobenneutrale Ausfälle registriert (5,2 Prozent der Fälle). Am häufigsten traf mit 223 Beobachtungen Unzustellbarkeit zu (3,9 Prozent). Relativ häufig – 51 Fälle oder 0,9 Prozent – handelte es sich bei dem Objekt um eine Garage oder einen Stellplatz. Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 94,8 Prozent oder 5.454 Stichprobenelemente.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik – bereinigte Bruttostichprobe

Bruttostichprobe			5.753	100,0%
Stichprobenneutrale Ausfälle, darunter			299	5,2%
Falsche Adresse (23)	18	0,3%		
Grundstück ohne Hausnummer (13)	1	0,0%		
Nicht zustellbar (31)	223	3,9%		
Objekt ist eine Garage/Stellplatz (16)	51	0,9%		
unbebautes Grundstück (14)	6	0,1%		
Bereinigte Bruttostichprobe			5.454	94,8%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Klammern bei den Rücklaufgründen sind interne Codevermerke.

Darüber hinaus wurden stichprobensystematische Ausfälle registriert. Am häufigsten lag keine Antwort (1.724 oder 31,6 Prozent der Fälle, bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe) des Befragungsteilnehmenden vor. Es wurde darüber hinaus eine größere Zahl von Verweigerungs- und anderen Gründen registriert.

In 48 Fällen wurden zusätzliche Papierfragebögen angefordert oder erneut – bspw. nach der Erinnerungsteilung - angefordert sowie in 28 Fällen weitere Codes für größere Gebäude angefordert, es wurden dennoch keine Angaben geleistet (1,4 Prozent der Fälle).

Tabelle 4: Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote) und Rückmeldequote

Bereinigte Bruttostichprobe			5.454	100,0%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter			2.083	38,2%
Eigentümer unbekannt (30)	5	0,1%		
Empfänger verstorben (20)	21	0,4%		
Ist nicht Eigentümer/Vermieter (29)	8	0,1%		
Krank (18)	34	0,6%		

Objekt inzwischen verkauft (15)	52	1,0%	
Sonstiges (28)	114	2,1%	
Verreist (17)	9	0,2%	
Zu alt (19)	15	0,3%	
Inhaltliche Nachfrage/Problem bei der Beantwortung (26)	10	0,2%	
Meldung eines technischen Problems (22)	5	0,1%	
Papierfragebogen (24)	48	0,9%	
Übersendung der gemachten Angaben für die eigenen Unterlagen (25)	10	0,2%	
Zusätzliche Codes (27)	28	0,5%	
keine Antwort (00)	1.724	31,6%	
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			3.371 61,8%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)			4.029 70,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Klammern bei den Rücklaufgründen sind interne Codevermerke.

Die Nettostichprobe oder Ausschöpfungsquote betrug 61,8 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe. Berücksichtigt man zusätzlich sämtliche aktiven Rückmeldungen, außer den Fällen, die überhaupt nicht geantwortet haben, so wird eine Rückmeldequote von 70 Prozent erreicht.

Die Rücklaufquote liegt im Rahmen vorher geäußerter Erwartungen. Es war auch bei einer verpflichtenden Teilnahme nicht von einer 100-prozentigen Rücklaufquote auszugehen. Dies zeigen Erhebungen, die im Rahmen öffentlicher Statistiken durchgeführt werden. Die erreichte Ausschöpfungsquote ist als sehr gut anzusehen.

Von den 4.600 an Mietende versandten Fragebögen sind 212 als nicht zustellbar zurückgesandt worden, bei einer Anschrift handelte es sich um ein unbebautes Grundstück (stichprobenneutrale Ausfälle; 4,6 Prozent). Von 1.120 Mietenden lagen mietspiegelrelevante Angaben vor, davon haben 277 Mietende den Fragebogen Online-ausgefüllt. Die Ausschöpfungsquote auf der Grundlage der bereinigten Bruttostichprobe beträgt 25,5 Prozent.

Darüber hinaus haben sich 222 Mietende über die Telefon- und die E-Mail-Hotline mit unterschiedlichen Anfragen und Rückmeldegründen zurückgemeldet. Die Rückmeldequote (Reaktionen aus der bereinigten Bruttostichprobe) liegt bei 30,6 Prozent und für schriftliche Befragungen im üblichen Rahmen.

2.4. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Mietspiegels Stadtgemeinde Bremen wurden zunächst Wohnungen nur zugrunde gelegt, die sich innerhalb der Grenzen der Stadtgemeinde Bremen – ohne Bremerhaven - befinden. Dies wurde bereits durch die Gebäudedatei und die Bildung der Grundgesamtheit sichergestellt.

Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. März 2017 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit bewusst verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- die zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.
- bei denen einzelne Zimmer separat, bspw. mit einem eigenen Mietvertrag, vermietet wurden (z.B. Monteurzimmer, Zimmer für Studierende).
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- die zum Stichtag 1. März 2023 nicht vermietet waren;
- die – über eine Einbauküche hinausgehend - möbliert vermietet (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch) werden;
- für die Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Serviceleistungen bereitgestellt werden.

Wohnungen, deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren), wurden für die Zwecke des Schlüssigen Konzepte mit-erhoben, jedoch für die Erstellung des Mietspiegels ausgefiltert.

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

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente:

Die Befragungsteilnehmenden hatten die Möglichkeit, telefonisch oder per E-Mail eine Rückmeldung zu geben, sofern Ausschlussgründe vorliegen sollten. Davon haben Teilnehmende zu 364 Stichprobenelementen Gebrauch gemacht.

Am häufigsten wurde genannt, dass das Gebäude/die Wohnung selbst genutzt wurde (179 Fälle oder 5,3 Prozent). 40 Gebäude/Wohnungen standen zum Erhebungstichtag leer, bei 54 Wohneinheiten hat keine Mietänderung oder Neuvermietung innerhalb des Betrachtungszeitraumes stattgefunden.

Tabelle 5: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente

Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			3.371	100,0%
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter			364	10,8%
01 - Selbstnutzung	179	5,3%		
02 - Vergünstigte Miete oder keine Miete	33	1,0%		
03 - Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise)	20	0,6%		
05 - Sonderkonditionen	3	0,1%		
06 - Heim oder Wohnheim	5	0,1%		
07 - Preisbindung	1	0,0%		
08 - Belegungsbindung	4	0,1%		
09 - Leerstand	40	1,2%		
10 - Möblierung	14	0,4%		
11 - Pflege- und Betreuungsangebot	8	0,2%		
12 - Keine Mietänderung oder Neuvermietung seit dem Stichtag.	54	1,6%		
21 - Nießbrauch	3	0,1%		
Antwort im Datensatz (DS)			3.007	89,2%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Nach Ausschluss dieser Antworten befanden sich Angaben zu 3.007 Stichprobenelementen im Datensatz.

Betrachtung auf Wohnungsebene:

Die 3.007 erfassten Stichprobenelemente repräsentieren 16.988 Wohnungen, von denen 5.863 Wohnungen (rund 34,5 Prozent) nicht mietspiegel-relevant waren. Wesentlicher Grund für die fehlende Mietspiegelrelevanz war der Tatbestand, dass die Mietänderung oder Neuvermietung außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lag.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Vor Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung bzw. vor Beginn der regressionsanalytischen Auswertungen stehen zunächst 11.125 mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Ausschlussgründe	Anzahl	in Prozent
Gesamt	16.988	100,0
1. Selbstnutzung	350	2,1
2. Verbilligte Miete oder ohne Miete	222	1,3
3. Gewerbliche Nutzung/Zwischenvermietung	152	0,9
4. Vorübergehender Gebrauch	6	0,0
5. Einzelzimmerweise Vermietung	30	0,2
6. Wohnung nicht abgeschlossen	42	0,2
7. Sonderkonditionen aufgrund von Verträgen	42	0,2
8. Heime	19	0,1
9. Leerstand	399	2,3
10. Möblierte Wohnung	223	1,3
11. Pflege- und Betreuungsangebote/Serviceangebote	65	0,4
12. Außerhalb Betrachtungszeitraum	3.119	18,4
13. Öffentlich-geförderte/preisgebundene Wohnung (F35SQ001)	1.194	7,0
mietspiegelrelevante Wohnungen (Ergebnisstichprobe vor Bereinigungen)	11.125	65,5

Während der Datenaufbereitung fanden umfangreiche Prüfungsschritte auf Vollständigkeit und zur Plausibilisierung von Angaben statt. Ausgeschlossen wurden fehlende oder fehlerhafte Baujahresangaben, fehlende oder als Ausreißer zu behandelnde Nettokaltmietenangaben, fehlende Angaben zur Wohnlage oder bestimmte Angaben in der Peripherie und Wohnungen einer Größe, für die keine ausreichende Fallzahl vorlag und der Anwendungsbereich des Mietspiegels begrenzt werden musste.

Ausreißermieten wurden anhand eines optischen Plots auf der Ebene des Gesamtdatensatzes identifiziert. Es handelte sich um Mieten unter 2,17 Euro/m² und mehr als 20,45 Euro/m² (vor Korrektur von Betriebskosten- und Stellplatzmieten; vergleiche Kapitel 2.6). Es wurden 141 Datensätze als Ausreißermieten klassifiziert und ausgeschlossen.

Nach Abschluss der Plausibilitätsprüfungen konnten 10.163 Wohneinheiten für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden (Ergebnisstichprobe nach Bereinigungen). Der Stichprobenumfang mit 10.163 Wohneinheiten ist als ausreichend anzusehen, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Er übertrifft die in § 11 Abs. 3 Mietspiegelverordnung angegebenen Mindestumfänge deutlich. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Zensuserhebung 2011 verfügte die Stadtgemeinde Bremen über einen vermieteten Wohnungsbestand von 166.628 Wohneinheiten. Für die Stadtgemeinde Bremen wäre ein Mindestumfang von mindestens 1.670 Wohneinheiten erforderlich gewesen.

2.5. Gewichtung der Datensätze

Aufgrund der anfänglichen Unterteilung der Grundgesamtheit in Schichten und der Anwendung unterschiedlicher Gewichte für Baualterklassen und einzelne (institutionelle) Eigentümer sowie aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens in den Schichten sowie über Eigentümergruppen hinweg war es notwendig, Design- und Responsegewichte anzuwenden.

Designgewichte werden aus dem Anteilsverhältnis der Elemente in der Stichprobe und der Grundgesamtheit abgeleitet. Response- oder Antwortgewichte geben wieder, in welchem Maße Antworten aus einzelnen Schichten im Verhältnis zu anderen vorliegen. Design- und Responsegewichte wurden schichtspezifisch für 44 Schichten gebildet, für die Wohnungen in der Ergebnisstichprobe zur Verfügung standen, und zu einem Gewichtungsfaktor zusammengefasst.

Durch die Gewichtung verändert sich die durchschnittlich beobachtete Nettokaltmiete pro m² (arithmetisches Mittel) der Wohnungen aus der Ergebnisstichprobe. Gegenüber 7,43 €/m² vermindert sich die Nettokaltmiete durch die Gewichtung um 0,06 €/m² auf 7,37 €/m². Der Median verringert sich von 7,09 €/m² auf 7,06 €/m².

Die hier angegebenen Durchschnittswerte der beobachteten Nettokaltmieten pro m² berücksichtigen bereits Korrekturen in Fällen von Teilinklusive Mieten (vgl. Kapitel 2.6.1) und Korrekturen um (Tief-)Garagen und Stellplätze (vgl. Kapitel 2.6.2).

2.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

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

2.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

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

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

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

In 345 Fällen bzw. Mietverhältnissen (3,4 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusive Miete).

Zur Korrektur der erhobenen Nettokaltmiete wurden Betriebskostenwerte verwendet, die im Rahmen der Erhebung abgefragt worden sind. Solche Angaben werden insbesondere für die Ermittlung der kalten Betriebskosten benötigt, um die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmen zu können.

Tabelle 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenart	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,08*
Allgemeinstrom	0,05
Straßenreinigung	0,02
Müllbeseitigung	0,28
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,25
Grundsteuer	0,37
Schornsteinreinigung	0,05

*Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Der Wert für Wasser inkl. Abwasser erschien zunächst zu niedrig. Jedoch wurde dieser Wert ermittelt aus insgesamt 6.406 Angaben. 50 Prozent der Datenwerte bewegte sich in einer Spanne von 0,03 bis 0,18 Euro/m², sodass dieser Wert für die Korrektur weiter verwendet wurde.

Die Korrekturwerte aus den Betriebskosten bewegten sich für die betroffenen Wohnungen zwischen 0,05 Euro/m² bis 1,08 Euro/m², falls mehrere Betriebskostenarten in der vereinbarten Miete enthalten waren. Durch die Umrechnung von Teilinklusive mieten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete wurde das arithmetische Mittel der erhobenen Miete ungewichtet um 0,024 Euro/m² vermindert.

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

2.6.2 Garagen und Stellplätze

In 160 Fällen (rd. 1,6 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge ein Stellplatz, eine Garage oder ein Tiefgaragenplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war.

In diesen 160 Fällen (Stellplatz, Garagen und Tiefgaragenplätze) wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für PKW-Stellflächen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Grundlage für die Korrekturwerte war das arithmetische Mittel der beobachteten Mieten für die PKW-Stellflächen, bei denen im Datensatz Angaben zur Höhe der vereinbarten Miete zu Verfügung standen. Dies war bei 443 Datensätzen der Fall.

Tabelle 8: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenplätze

Monatliche Entgelte für Stellplätze	Anzahl insgesamt	Nach Ausreißer korrektur	Min.	Max.	Mittelwert (Korrekturwert)	zu korrigieren
Stellplatz	115	84	10,00	70,00	27,83	70
Garage/Car port	127	127	13,00	100,00	42,76	55
Tiefgarage/Parkhaus	201	133	24,18	80,00	42,62	35

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

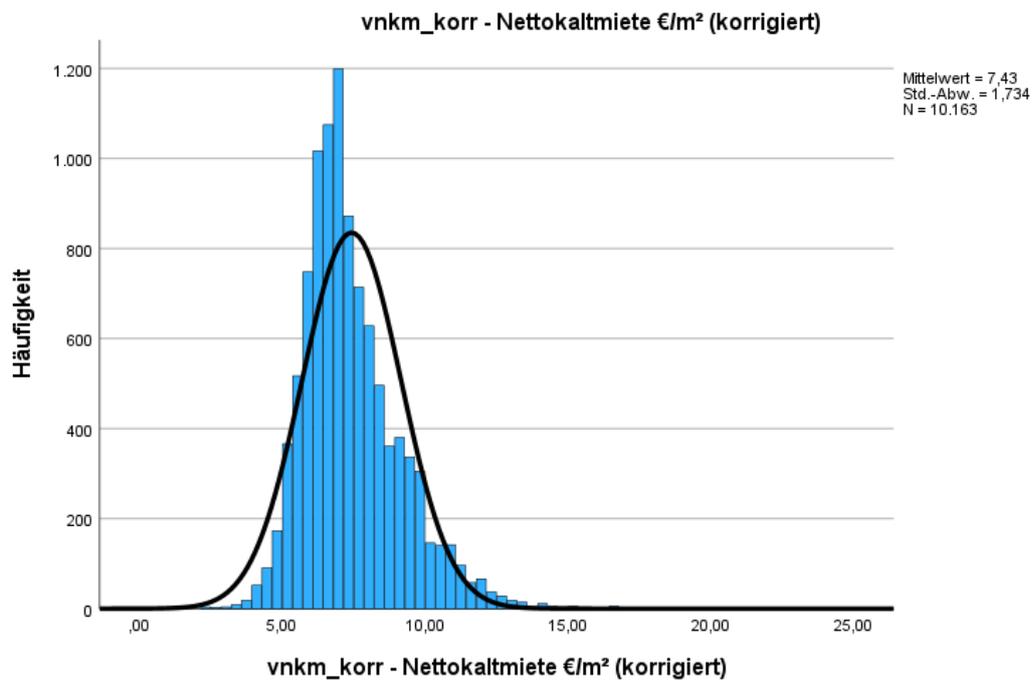
Durch die Korrektur der Nettokaltmieten um Anteile, die sich auf unentgeltlich mitvermietete Stellplätze beziehen, verringerte sich das arithmetische Mittel im erhobenen Datensatz ungewichtet um 0,012 Euro/m².

2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m²

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskosten sowie Stellplatzkorrektur lässt sich für die Ergebnisstichprobe (ungewichtet) ein Median von 7,09 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 7,43 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist nach links hin schief. Das ist eine typische Struktur für einen Wohnungsmarkt, bei der der Median unterhalb des arithmetischen Mittels liegt.

Abbildung 1: Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe



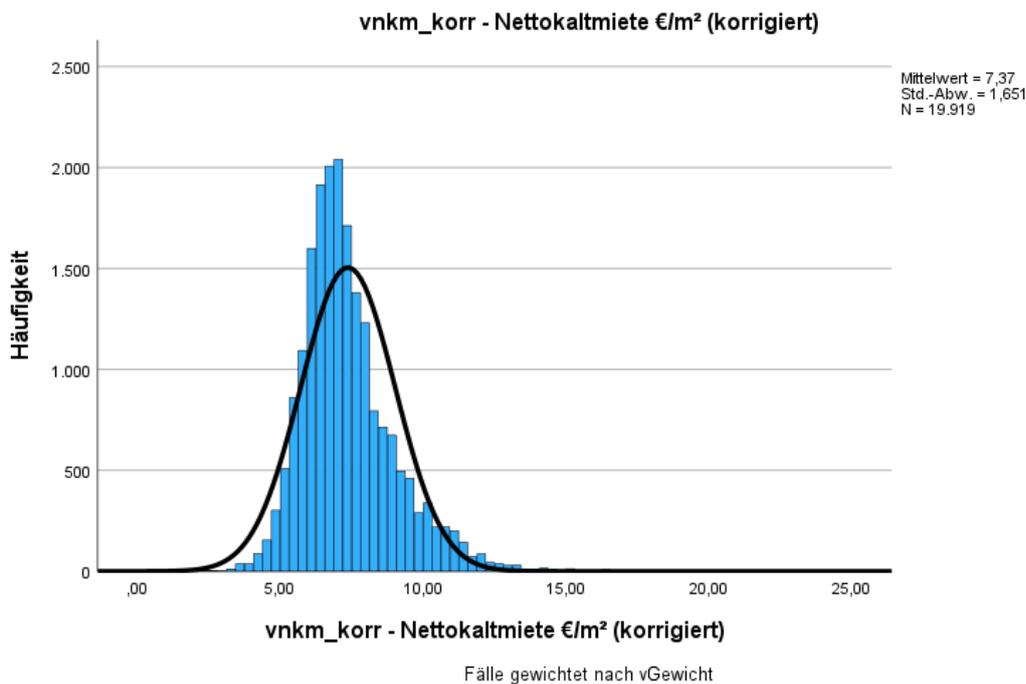
Wesentliche Kenndaten zur ungewichteten Ergebnisstichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe ungewichtet	
Anzahl	10.163
Median	7,09 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,43 €/m ²
Minimum	2,17 €/m ²
Maximum	20,45 €/m ²
Standardabweichung	1,73 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

Nach zusätzlicher Anwendung des Gewichtungsfaktors sinkt die beobachtete Nettokaltmiete pro Quadratmeter leicht. Der Median liegt nunmehr bei 7,06 €/m², das arithmetische Mittel verringert sich auf 7,37 €/m² an. Der Verteilungsverlauf ändert sich nicht.

Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe


Wesentliche Kenndaten zur gewichteten Ergebnisstichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	19.919
Median	7,06 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,37 €/m ²
Minimum	2,17 €/m ²
Maximum	20,45 €/m ²
Standardabweichung	1,65 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

2.7. Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes

Es wurde geprüft, inwieweit die unterschiedlichen Baualtersbereiche in der Ergebnisstichprobe vertreten sind. Es zeigt sich eine gute Verteilung über die verschiedenen Altersjahrgänge. Ein Schwerpunkt liegt jedoch in den Jahren von 1950 bis unter 1980. Der Schwerpunkt zeigt sich auch in den Baualtersklassen der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011.

Tabelle 11: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche

Baujahresklassen in Abschnitten	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	in Prozent
vbj10er_u1900	144	0,7%	92	0,9%
vbj10er_1900_1920	322	1,6%	221	2,2%
vbj10er_1920_1930	785	3,9%	550	5,4%
vbj10er_1930_1940	673	3,4%	571	5,6%
vbj10er_1940_1950	529	2,7%	425	4,2%
vbj10er_1950_1960	6.992	35,1%	2.720	26,8%
vbj10er_1960_1970	5.836	29,3%	1.823	17,9%
vbj10er_1970_1980	2.916	14,6%	2.090	20,6%
vbj10er_1980_1990	449	2,3%	478	4,7%
vbj10er_1990_2000	725	3,6%	580	5,7%
vbj10er_2000_2010	328	1,6%	329	3,2%
vbj10er_2010_2020	197	1,0%	256	2,5%
vbj10er_2020ug	24	0,1%	28	0,3%
Gesamt	19.919	100,0%	10.163	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

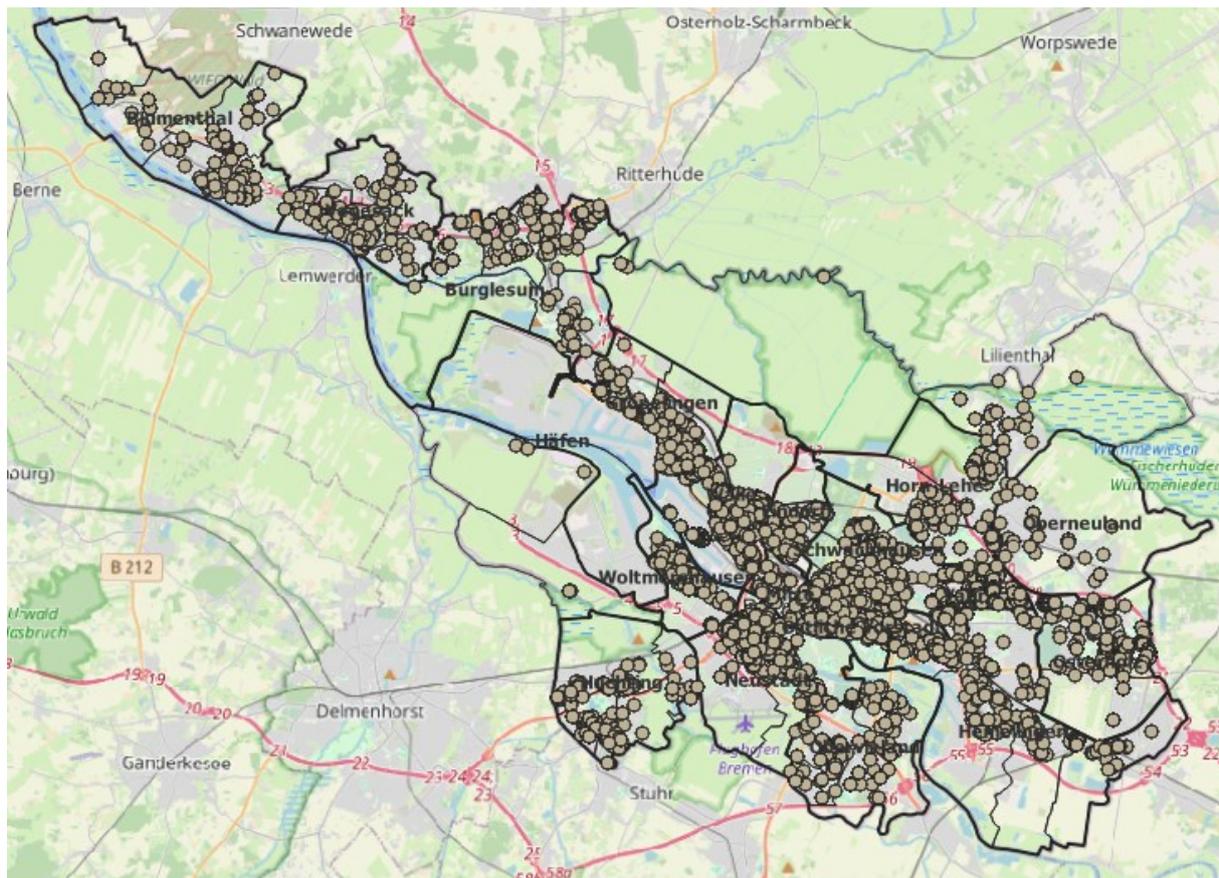
Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

Tabelle 12: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

Wohnflächenklassen	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	in Prozent
vWfl10er_u20	0	0,0%	0	0,0%
vWfl10er_20_30	604	3,0%	271	2,7%
vWfl10er_30_40	1.283	6,4%	644	6,3%
vWfl10er_40_50	2.925	14,7%	1.606	15,8%
vWfl10er_50_60	4.540	22,8%	2.231	22,0%
vWfl10er_60_70	5.393	27,1%	2.413	23,7%
vWfl10er_70_80	2.729	13,7%	1.467	14,4%
vWfl10er_80_90	1.433	7,2%	825	8,1%
vWfl10er_90_100	543	2,7%	382	3,8%
vWfl10er_100_110	216	1,1%	155	1,5%
vWfl10er_110_120	125	0,6%	82	0,8%
vWfl10er_120_130	93	0,5%	58	0,6%
vWfl10er_130_140	28	0,1%	23	0,2%
vWfl10er_140_150	10	0,0%	6	0,1%
Gesamt	19.919	100,0%	10.163	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

Die Verteilung der im Datensatz erhobenen Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen zeigt ebenfalls, dass die meisten Stadtbereiche, in denen vermietete Wohnungen existieren gut bis sehr gut mit Realisierungen abgedeckt sind.

Abbildung 3: Verteilung der realisierten Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen


Quelle: Eigene Darstellung. Lizenzangabe: © OpenStreetMap Contributors.

Die Verteilung der Datensätze in der Grundgesamtheit nach Baujahren/-alter, Wohnungsgrößen und innerhalb des Stadtgebietes erscheint insgesamt plausibel und gibt den (vermieteten) Wohnungsbestand gut wieder. Es gibt keinen Hinweis anzunehmen, dass die erhobene Datengrundlage nicht repräsentativ sei.

Überdies ist zu bedenken, dass es erforderlich ist, den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand zu erfassen und im Mietspiegel abzubilden. Es gibt dazu ohne eine Mietspiegelerhebung keinen Vergleichsmaßstab. Die Mietspiegelrelevanz von Wohnungen hängt auch von der Häufigkeit von Mieterhöhungen und der Fluktuationsrate ab. Bei höherer Fluktuationsrate kann der Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen an allen vermieteten Wohnungen höher sein. Das ist kein Indiz für fehlende Repräsentativität.

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Mietspiegels Stadtgemeinde Bremen 2024 ist ein Regressionsmodell verwendet worden, das dem ursprünglich als linear-multiplikativ bezeichneten bzw. multiplikativ-additiven Ansatz ähnelt, der erstmals von Oberhofer/Schmidt beschrieben wurde und als „Regensburger Modell“ bekannt geworden ist. Dabei wird die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnungsgröße dargestellt, während ausstattungs- und beschaffenhetsbedingte Merkmale verbleibende Mietpreisvariationen erklären.

Der Einfluss der mietpreisbildenden Merkmale auf die Nettokaltmiete wird allerdings tatsächlich nicht in zwei aufeinander aufbauenden Regressionsanalysen ermittelt, sondern der Einfluss aller Merkmale wird simultan geprüft. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB (Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit)). Da weitere Faktoren statistisch einen großen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik des Vermieters, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der „gesetzlichen Merkmale“ ohne Verzerrungen der „außergesetzlichen Merkmale“ ermittelt und ausgewiesen werden.²

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der Nettokaltmiete NM in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

Berechnungsschritt 1

$$NM_I \cong (b_I + f(WFL_i)) \cdot (a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn} + a_{agj}x_{agj} + \dots + a_{agm}x_{agm})$$



**1. Faktor
(Basismiete)**

**2. Faktor (g)
(Einfluss gesetzlicher
Wohnwertmerkmale)**

**2. Faktor (ag)
(Einfluss außergesetzlicher
Wohnwertmerkmale)**

NM_I = Nettokaltmiete

b_I = Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 1)

$f(WFL_i)$ = Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße (Berechnungsschritt 1)

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenhets- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{gi} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{gi} (für $i=1$ bis n)

x_{gi} = Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

a_{agj} = Regressionskoeffizient der „außergesetzlichen“ Wohnwertmerkmale x_{agj} (für $j=1$ bis m)

² Zu solchen Verzerrungen kommt es, wenn „außergesetzliche Merkmale“ nicht in Regressionsmodellen kontrolliert werden, sondern sich deren Einfluss „unkontrolliert“ bei den gesetzlichen Merkmalen bemerkbar macht, in dem sich die Einflüsse der „außergesetzlichen Merkmale“ auf die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale entsprechend der vorhandenen und noch statistisch unauffälligen Korrelationen verteilen.

x_{gij} = „außergesetzliche“ Wohnwertmerkmale

Das Modell basiert – wie beschrieben – auf einem multiplikativ-additiven Ansatz. Das bedeutet, dass die Nettokaltmiete durch die multiplikative Verknüpfung der Faktoren Wohnungsgröße und Konstante (a_0) und der weiteren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale erklärt bzw. berechnet wird. Der erste Faktor beinhaltet eine Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und hat den Charakter einer Basismiete. Der zweite Faktor zeigt den (prozentualen) Einfluss der weiteren Wohnwertmerkmale (Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage) auf die ermittelte Basismiete – inklusive der „außergesetzlichen Merkmale“.

In das Regressionsmodell wurden daher die Variablen (Regressoren) zu Art, Ausstattung sowie Beschaffenheit (einschließlich energetischer Ausstattung Beschaffenheit) und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt.

Zunächst erfolgte die Ermittlung des Einflusses des Baualters. Danach wurden weitere Ausstattungsmerkmale, Lagemerkmale sowie weitere Beschaffenheitsmerkmale untersucht. Für die Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre/dichotomisierte Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegeben, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht. Zudem wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden im Anschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümergeinschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können, nicht jedoch später im Mietspiegel verwendet werden dürfen. Das Merkmal „Einbauküche gehobener Qualität“, welches einen durchaus erheblichen Einfluss auf den Mietpreis hat, wird ebenso in dem ersten Schritt berücksichtigt. Allerdings ist diese „Möbliierungsform“ hinsichtlich ihrer Qualität und Ausstattung sehr unterschiedlich und zeigt in der Praxis eine extreme Heterogenität, weshalb der berechnete Einfluss zwar als Orientierungswert angesehen werden kann, eine Ausweisung des Durchschnittswertes im Mietspiegel aber nicht zielführend ist.

Die sogenannten „außergesetzlichen Merkmale“ wie der Vermietertyp (privater Vermieter, Wohnungsunternehmen/-genossenschaft) oder Angaben zum Mietvertrag (Laufzeit des Mietvertrages) sind daher zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Die „außergesetzlichen Merkmale“ dürfen allerdings nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird abschließend eine Regression berechnet (Berechnungsschritt 2), in der sämtliche Koeffizienten der unabhängigen Variablen, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), als Konstante verwendet werden. Dadurch verändern sich die Konstante der Basismiete (b_I) und die Residuen, d.h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich.

Berechnungsschritt 2

$$NM_{II} \cong (b_{II} + f(WFL_{II})) \cdot (a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn})$$



NM_{II} = Nettokaltmiete nach Verrechnung des Einflusses außergesetzlicher Merkmale

b_{II} = neu berechnete Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 2)

$f(WFL_{II})$ = neu berechnete Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße (Berechnungsschritt 2)

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenheits- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{g1} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{g1}

x_{g1} = Wohnwertmerkmale i.S.d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ohne „außergesetzliche“ Merkmale

3.2. Güte des Regressionsmodells

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).³

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.⁴ Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

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

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

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

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

³ vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

⁴ vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt werden kann. Insgesamt zeigt sich ein sehr hoher Erklärungsgehalt (siehe Tabelle 13), sodass die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Schätzmodells gut wiedergegeben wird.

Tabelle 13: Zusammenfassung der Regressionsmodelle/Gütemaße

Regressionsmodell	R^2
<p><u>Berechnungsschritt 1</u></p> <p>Regressionsmodell unter Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale</p>	80,9%
<p><u>Berechnungsschritt 2</u></p> <p>Regressionsmodell ohne Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale (nach Umrechnung des Einflusses der außergesetzlichen Merkmale auf die Konstante der Basismiete)</p>	75,9%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es hat sich gezeigt, dass eine schwache Heteroskedastizität vorliegen könnte. Daher wurde in einer Testregression neben dem bisher verwendeten kombinierten Design- und Responsegewicht eine zusätzliche Gewichtung der Fälle mit dem Faktor $1/\varepsilon^2$ eingefügt und darüber einen Varianzhomogenität hergestellt. Die in das Testmodell unter Varianzhomogenität aufgenommenen Variablen erwiesen sich als ebenfalls signifikant, sodass sie für das Ursprungsmodell erhalten blieben.

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

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein t-Wert von $|1,7|$ gewählt worden, das entspricht einem Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ bzw. einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden). Dieses Signifikanzniveau wurde gewählt, um möglichst viele Wohnwertmerkmale bei ausreichend hoher Vertrauenswahrscheinlichkeit zu erfassen. Im finalen Regressionsmodell zeigte sich sogar bei allen Merkmalen ein Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ bzw. einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert. Neben dem Einfluss der Wohnungsgröße als relevante Bezugsgröße für die Basismiete ist der Einfluss der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattungsqualität und (energetischen) Beschaffenheit, der Wohnlage sowie der außergesetzlichen Merkmale geprüft worden.

4.1. Berechnungsschritt 1: Regression mit außergesetzlichen Merkmalen

4.1.1 Wohnungsgröße (1. Faktor – Basismiete)

Die Basismiete wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße berechnet. Die Größe einer Wohnung hat neben dem Baujahr den größten Einfluss auf die Nettokaltmiete.

Der Einfluss der Wohnungsgröße auf die Nettokaltmiete wird im Folgenden dargestellt. Um diesen Einfluss möglichst verzerrungsfrei zu ermitteln, wurden, wie zuvor beschrieben, alle weiteren Einflussgrößen simultan ermittelt. Den höchsten Erklärungsgehalt zur Beschreibung des wohnflächenbedingten Einflusses zeigt die kubische Regressionsfunktion.

Berechnung der Basismiete (1. Faktor) $\cong b_I + c * WFL + d * WFL^2 + e * WFL^3$

WFL = Wohnfläche

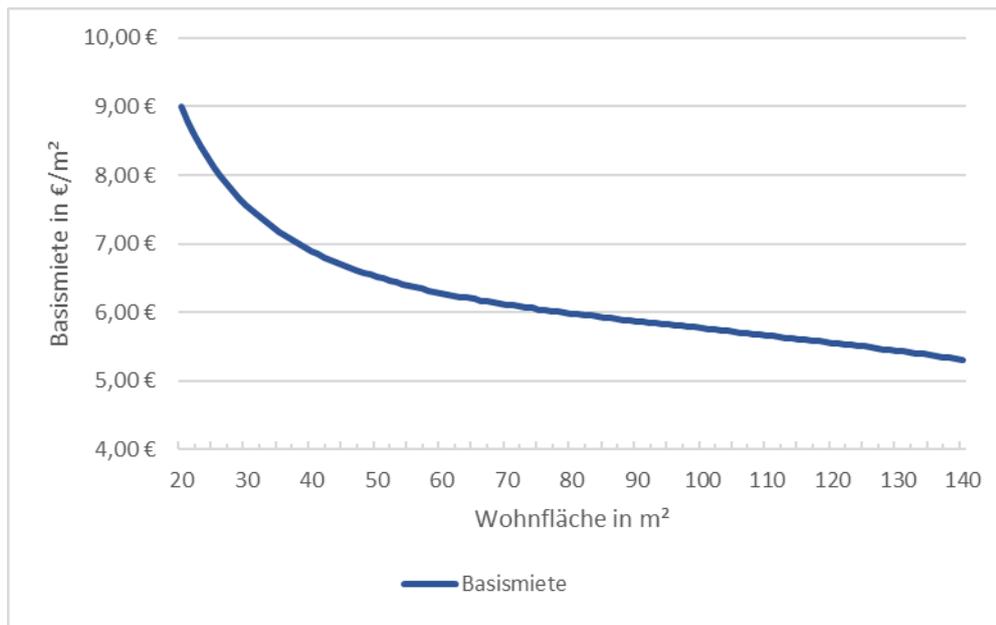
b_I = Konstante der Basismiete bzw. der Polynomfunktion 3. Grades (kubische Regression)

c, d, e = Koeffizienten der Polynomfunktion 3. Grades (kubische Regression)

Unter Berücksichtigung der weiteren Einflussfaktoren (vergleiche Kapitel 4.1.2) zeigt sich für die Basismiete auf Grundlage der Wohnfläche folgende Funktion:

Basismiete⁵ $\cong 93,5331 + 4,0007 * WFL + 0,0176 * WFL^2 - 0,00009 * WFL^3$

⁵ Die Konstante sowie die Koeffizienten sind für die Darstellung auf die 4. bzw. 5. Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Für die Berechnung der Basismiete wurden die vollständigen aus dem Statistik-Paket entnommenen Werte übernommen.

Abbildung 4: Funktionsverlauf der wohnflächenbedingten Basismiete


4.1.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale: Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Wohnlage (2. Faktor)

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben der Art, dem Baualter und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die Beschaffenheit der Wohnung.

Der multiplikativ-additive Ansatz des in Kapitel 3.1 dargestellten Regressionsmodells differenziert die Zusammensetzung der Nettokaltmiete wie beschrieben in zwei Faktoren. Neben dem kubischen Ansatz zur Bestimmung der wohnflächenbedingten Basismiete (1. Faktor) wird der Einfluss der weiteren Wohnwertmerkmale im 2. Faktor über den Term $(a_0 + a_{g1}X_{g1} + \dots + a_{gn}X_{gn} + a_{ag1}X_{ag1} + \dots + a_{agm}X_{agm})$ ermittelt, der simultan mit dem 1. Faktor in der Berechnung des Regressionsmodells berücksichtigt wird.

Für die Konstante a_0 wird der Wert 1 festgelegt. Dadurch wird das Ausgangsniveau einer Referenzwohnung bestimmt, die somit dem Wert der Basismiete entspricht. Die weiteren Einflussfaktoren werden als prozentuale Zu- oder Abschläge im Zuge der Regressionsanalyse geschätzt. Je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergibt sich eine Miete, die oberhalb der Basismiete (>1 bzw. >100%) oder unterhalb der Basismiete (<1 bzw. <100%) liegen kann.

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete hin geprüft. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden nach mehreren Iterationen und der Weiterentwicklung des Regressionsmodells im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt. Hierbei werden die Wohnwertmerkmale mit Kurzbezeichnungen sowie mit den verwendeten Variablennamen dargestellt. Maßgeblich ist die im Mietspiegel dargestellte Beschreibung des Merkmales, die inhaltlich derjenigen des Fragebogens entspricht.

Baualter

Als ein wesentliches Merkmal für die Höhe der Miete ist das Baualter der Gebäude und Wohnungen geprüft worden. Es zeigt sich, dass die Mieten für Wohnungen der Baujahre 1975 bis unter 1984 am niedrigsten, während ältere und auch neuere Gebäude davon positiv abweichen.

Es wurde intensiv geprüft, woran es liegen kann, dass dieser Baujahresabschnitt nicht mit einer höheren Miete berücksichtigt werden kann. Im Ergebnis der Prüfungen konnte festgehalten werden, dass es keine Interaktionen mit anderen Variablen gab, sondern dass die Mieten für diese Baujahre niedriger ausfallen. Eine Veränderung der Baujahreseinteilung und ein Ausweiten der Klassengrenzen nach vorn oder nach hinten hätte jeweils in diesen Klassen nachteilige Effekte ausgelöst. Die Grenzen der Baujahresklassen in diesem Abschnitt ist daher aus statistischer Sicht optimiert, um das Mietenniveau in den jeweiligen Kategorien möglichst gut wiederzugeben.

Inhaltlich wurde die geringe Höhe der Miete in diesem Abschnitt damit begründet, dass in höherem Maße öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt wurden und dass die Mieten dieser Wohnungen nach dem Auslaufen der Preisbindung zunächst zu einer niedrigeren vertraglich vereinbarten Miete vermietet werden, bis sie sich in mehreren Anpassungen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bewegt. Zudem waren die Gebäude in diesen Altersklassen im Durchschnitt etwas größer (Anzahl der Wohneinheiten und Geschosshöhe), und die Wohnungen hatten eine größere Wohnfläche.

Tabelle 14: Einfluss des Baujahres auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Baujahr bis unter 1900 (vbju1900)	0,062	0,02	3,41	0,000	144	0,7%	92
Baujahr von 1900 bis unter 1931 (vbjn1900_1931)	0,046	0,01	4,89	0,000	1.269	6,4%	896
Baujahr 1931 bis unter 1949 (vbjn1931_1949)	0,069	0,01	6,44	0,000	968	4,9%	825
Baujahr 1949 bis unter 1975 (vbjn1949_1975)	0,044	0,01	6,04	0,000	14.987	75,2%	6.068
Baujahr 1984 bis unter 2000 (vbjn1984_2000)	0,072	0,01	7,16	0,000	956	4,8%	816
Baujahr 2000 bis unter 2012 (vbjn2000_2012)	0,224	0,01	16,23	0,000	358	1,8%	368
Baujahr 2012 bis unter 2012ug (vbjn2012ug)	0,243	0,02	12,80	0,000	190	1,0%	245

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Art des Gebäudes bzw. der Wohnung

Im Fragebogen sind verschiedene Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern abgefragt worden. Für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser sowie Reihemittelhäuser konnten Einflüsse nicht festgestellt werden. Auch für die teils sehr beliebte Kategorie „Bremer Haus“ ließ sich ein signifikanter Mietunterschied nicht feststellen.

Der Abschlag für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 8,9 Prozent ist intensiv diskutiert und geprüft worden. Aufgrund der regionalen und baualtersmäßigen Verteilung sowie aufgrund von Ausstattungsunterschieden ließen sich keine Auffälligkeiten herausarbeiten, die den Preisunterschied hätten erklären können. Daher wurde abgewogen, diesen Gebäudetyp im Mietspiegel zu belassen oder den Anwendungsbereich einzuschränken und die Daten aus dem Datensatz zu entfernen. Es wurde entschieden, den Mietunterschied – wie er beobachtet wurde – im Mietspiegel auszuweisen.

Tabelle 15: Einfluss der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
vArt_fEFHZFH - freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (vArt_fEFHZFH)	-0,089	0,02	-4,38	0,000	85	0,4%	66
Appartements (wie Definition: Einraumwohnungen, ausgestattete Kochnische, z.B. mit Mini-/Single-/Pantry-Küche oder Küchenette; nicht mit Zuschlag für MiniPantry-Küche kombinierbar) (vAppartement2)	0,099	0,03	3,26	0,000	176	0,9%	113
Maisonette-/Galerie-Wohnung (F34SQ002)	0,036	0,01	3,73	0,000	481	2,4%	298

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Für Penthouse-Wohnungen oder Wohnungen im Staffelgeschoss konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden. Ebenso wenig für Dachgeschosswohnungen und Souterrain-Wohnungen. Appartements waren als Einraumwohnungen mit Kochnische definiert, bei der es auch möglich ist, eine Mini-, Single- oder Pantry-Küche einzubauen. Daher wurde der Zuschlag neu gebildet und eine Kombination mit dieser Küchenart ausgeschlossen.

Maisonette-/Galerie-Wohnungen weisen gegenüber anderen Wohnungen einen Zuschlag auf.

Badezimmer und Küchenausstattung

Badausstattung ist im Fragebogen umfangreich abgefragt worden. Für die Merkmale Gäste-WC, ebenerdige/bodengleiche Dusche, Handtuch- bzw. Designheizkörper und Tageslichtbad konnte im Verlauf der Modellentwicklung keine signifikanten Einflussbeiträge mehr festgestellt werden. Für das Badezimmer wurde der vorliegende Bodenbelag abgefragt. Keramische Bodenfliesen und Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden waren nicht in ausreichender Fallzahl vertreten, für hochwertige PVC-Fußbodenbeläge wurde ein Abschlag ermittelt, der als unplausibel klassifiziert und nicht in das Modell übernommen wurde. Zuschläge für weitere Badausstattungsmerkmale befinden sich in der folgenden Tabelle.

Von den Küchenarten hat sich das Merkmal Wohnküche als signifikant mit einem Zuschlag herausgestellt, nicht jedoch Küche als Kochnische bzw. eine zum Wohn-/Esszimmer hin offene Küche oder Küchen mit bzw. ohne Fenster. Zu Einbauküchen wurde über eine Grundausstattung von Spüle, Herd/Backofen und Külschrank hinaus eine Zusatzausstattung mit Gefrierschrank und Spülmaschine und abgefragt. Der Zuschlag für Einbauküchen wurde danach differenziert, ob diese Zusatzausstattung nicht oder nur jeweils ein Merkmal von beiden vorlag oder ob beide vorgelegen haben. Der Zuschlag wurde als vergleichsweise hoch klassifiziert, der nur für Einbauküchen in gutem Zustand vertretbar ist. Daher wurde ein entsprechender Hinweis auf die Gebrauchstauglichkeit und den optischen Zustand in den Mietspiegeltext mit aufgenommen.

Auch für Mini-, Single- oder Pantryküchen oder Kitchenettes konnte ein Zuschlag ermittelt werden. Diese Küchenausstattung trat jedoch weit überwiegend nur bei kleineren Wohnungen auf, sodass dessen Anwendung auf Wohnungen dieser Größe begrenzt wurden.

Tabelle 16: Einfluss von Badzimmerausstattung sowie Art der Küche und Küchenausstattung auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Dusche vorhanden (F41SQ005)	0,042	0,00	11,57	0,000	9.384	47,1%	4.794
Wandhängendes WC (F41bSQ001)	0,023	0,00	6,02	0,000	11.108	55,8%	5.338
Fußbodenerwärmung/-heizung (F41bSQ003)	0,088	0,01	5,97	0,000	192	1,0%	188
Zweites Badezimmer (F41bSQ005)	0,088	0,01	6,94	0,000	196	1,0%	129
Art Küche: Wohnküche (F51SQ003)	0,026	0,01	3,57	0,000	999	5,0%	616
Einbauküche mit Gefrierschrank und Spülmaschine vorhanden (vEinbauküche_GS2)	0,084	0,01	10,72	0,000	965	4,8%	557
Einbauküche ohne Gefrierschrank oder Spülmaschine oder nur eins von beiden vorhanden (vEinbauküche_oeGS2)	0,065	0,01	12,02	0,000	3.305	16,6%	1.889
Mini-/Single-/Pantryküche oder Kitchenette vorhanden (bei Wohnungen mit 40 m ² und kleiner; nicht mit Zuschlag für Appartement kombinierbar) (vMiniPantryKitch2a)	0,078	0,04	2,11	0,040	100	0,5%	40

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Außenflächen

Bei den Außenflächen wurde entschieden, Wohnungen ohne Balkon/Loggia als Referenzklasse zu verwenden. Für Gärten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei konnte kein Einfluss festgestellt werden. Für

Wintergärten und Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien wurden Abschlüsse ermittelt, die als nicht plausibel nicht in das Modell übernommen wurden.

Merkmale mit einem signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete sind in der Tabelle aufgeführt.

Tabelle 17: Einfluss von Außenflächen auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Außenfläche: Balkon/Loggia (F81aSQ002)	0,016	0,00	3,42	0,000	15.935	80,0%	7.910
Außenfläche: Dachterrasse (alleinige Nutzung) (F81bSQ003)	0,054	0,02	3,55	0,000	159	0,8%	116
Außenfläche: Ebenerdige Terrasse (alleinige Nutzung) (F81bSQ004)	0,050	0,01	5,99	0,000	689	3,5%	502

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Bodenbeläge

Überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen vorkommende Bodenbeläge wurden sehr umfangreich abgefragt und geprüft. Bodenbeläge, für die ein signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte, sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Für keramische Bodenfliesen konnte ein Einfluss nicht festgestellt werden. Bodenfliesen aus Terrakotta/Cotto sowie Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit/Schiefer) lagen nicht in ausreichender Fallzahl vor und konnten daher im Modell nicht ausgewiesen werden.

Tabelle 18: Einfluss von Bodenbelägen auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
vBoden_PVC_einfach	0,014	0,01	2,36	0,020	1.815	9,1%	966
vBoden_Hobeldielen_nichtaufgearbeitet	0,080	0,03	2,86	0,010	60	0,3%	43
vBoden_Teppichboden	0,024	0,01	2,33	0,020	525	2,6%	302
vBoden_Laminat	0,058	0,01	9,34	0,000	2.656	13,3%	1.448
vBoden_Parkett_ua	0,103	0,01	11,17	0,000	681	3,4%	414
vBoden_PVC_hochwertig	0,060	0,01	6,77	0,000	1.048	5,3%	678

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Verglasung, Beheizung und Warmwasserbereitung

Für Wohnungen mit Einfachverglasung konnte ein Abschlag nicht festgestellt werden, für die Verglasungsarten Doppelkassenfenster, höherwertige Wärmeschutzverglasung und Schallschutzfenster wurden unplausible Abschlüsse festgestellt. Lediglich für Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von 1,1 bis 1,9 konnte ein leichter Zuschlag ermittelt werden. Der Zuschlag wurde daher für höherwertige Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von 1,0 und darunter in Kombination anwendbar gemacht.

Gegenüber zentral beheizten Wohnungen wiesen Wohnungen mit Etagenheizungen einen Abschlag auf. Für Wärmepumpen konnte ein hoher Zuschlag ermittelt werden. Andere Beheizungsarten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Warmwasserbereitung für die Wohnungen über die Zentralheizung bzw. die Heizung erfolgt. Es wurden andere Arten der Warmwasserbereitung geprüft. Für Durchlauferhitzer, der vermehrt im Neubau und in der Modernisierung eingesetzt wird, und Untertischgeräte konnten höhere Zuschläge ermittelt werden, die als unplausibel klassifiziert und nicht in das endgültige Modell übernommen wurden. Bei Durchlauferhitzern aufgrund der Interaktionseffekte zum Neubau. Für

Warmwasserbereitung mittels sogenanntem Boiler und falls vom Vermietenden keine Warmwasserbereitung zur Verfügung gestellt wurde, konnten Abschläge ausgewiesen werden.

Tabelle 19: Einfluss von Verglasung, Art der Beheizung und Warmwasserbereitung auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
vWärmeschutz(verglasung)	0,017	0,00	4,52	0,000	4.780	24,0%	2.733
vHeizung_Etagen	-0,018	0,01	-3,18	0,000	2.375	11,9%	1.277
vHeizung_Fernwärme	0,047	0,00	10,67	0,000	7.263	36,5%	3.206
vHeizung_Bockheizkraft	0,053	0,01	5,01	0,000	615	3,1%	184
vHeizung_Wärmepumpe	0,215	0,04	5,71	0,000	28	0,1%	39
vWWB_Boiler	-0,045	0,01	-6,26	0,000	1.231	6,2%	568
kein fließendes WW in Küche (F115SQ005)	-0,051	0,02	-3,36	0,000	264	1,3%	105

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Sonstige Ausstattungsmerkmale sind umfangreich geprüft worden. Für manuelle Rollläden, Zugangskontrolle mit Türsprechanlage, Keller/Kellerersatzräume sowie Fahrradabstellmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes oder abschließbar außerhalb des Gebäudes konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

Für einen Abstellraum in der Wohnung, Messeinrichtungen für individuelle Verbrauchsermittlung, Waschküche oder andere Trockenmöglichkeit für Wäsche, Waschmaschinenanschluss in der Wohnung, offener Kamin/Kaminofen konnten keine plausiblen Einflussbeiträge ermittelt werden. Diese Variablen sind nicht in das Modell übernommen worden.

Für eine direkt zur Wohnung zugeordnete Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge konnte zwar ein Zuschlag ermittelt werden. Jedoch lag dafür keine ausreichende Fallzahl vor.

Wohnungen, die barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert worden sind, lagen ebenfalls nicht in ausreichender Fallzahl vor. Weitere Variablen zur Barrierefreiheit bzw. zum barrierefreien Zugang sind zwar geprüft worden, dafür konnte jedoch – bis auf den Aufzug für Gebäude mit fünf und weniger Geschossen - kein Einfluss ermittelt werden.

Tabelle 20: Einfluss sonstiger Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Aufzug vorhanden (bei Gebäuden mit 5 und weniger Geschossen) (vAufzug)	0,050	0,01	4,57	0,000	523	2,6%	481
Gefangene Räume (F111SQ001)	-0,030	0,00	-6,63	0,000	3.173	15,9%	1.719
Zugangskontrolle: Gegensprechanlage Video mit Türöffner (F114SQ002)	0,063	0,02	2,80	0,010	86	0,4%	74

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Erneuerungen und Modernisierungen

Erneuerungen und Modernisierungen sind umfangreich abgefragt worden. Es ist jeweils das Jahr der Durchführung einer Maßnahme abgefragt worden, um deren Qualität beurteilen zu können. Erneuerungen/Modernisierungen wurden auf Einfluss bei solchen Gebäuden untersucht, bei denen mit einer Modernisierung zu

rechnen ist, d.h. ein Gros der im Datensatz durchgeführten Modernisierungen fand an Gebäuden statt, die vor 1985 fertiggestellt wurden. Darüber hinaus wurde der Zuschlag eingegrenzt nach dem Jahr der Durchführung der Maßnahme. In der Variablenbezeichnung ist jeweils angegeben, vor welchem Baujahr das Gebäude errichtet werden muss und ab wann die Maßnahme durchgeführt werden musste.

Für den erstmaligen Heizungseinbau und die Erneuerung von Heizkörpern, die Modernisierung der Fenster und der Wärmedämmung (WD) des Daches sowie der Kellerdecke konnte ein Einfluss auf die Höhe der Miete nicht festgestellt werden. Für den erstmaligen Badeinbau konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden, daher wurde dieses Merkmal nicht in das Modell übernommen.

Tabelle 21: Einfluss von Erneuerungen und Modernisierungen auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
vMod_HzgErn_Kesselv1985_Mod2012us	0,015	0,00	3,12	0,000	3.622	18,2%	2.029
vMod_HzgErn_Rohrleitungenv1985_Mod2012us	0,074	0,01	5,46	0,000	330	1,7%	147
vMod_Badmodernisierungv1975_Mod2017us	0,017	0,01	2,94	0,000	2.454	12,3%	1.184
vMod_WD_obersteGDv1985_Mod2012us	0,043	0,01	6,08	0,000	1.607	8,1%	639
vMod_WD_Außenwv1985_Mod2012us	0,031	0,01	5,08	0,000	2.543	12,8%	1.050
vMod_Fußbodenbelag_Ernv1985_Mod2012us	0,032	0,01	3,75	0,000	1.113	5,6%	540
vMod_Einbau_Trittschallv1985_Mod2012us	0,089	0,01	6,03	0,000	278	1,4%	137
vMod_Elektroinstallationv1985_Mod2015us	0,026	0,01	3,05	0,000	947	4,8%	474

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Mod = Modernisierung, HzgErn = Heizungserneuerung, WD = Wärmedämmung.

Wohnlage

Die Wohnlagenklassifizierung ist ausführlich getestet worden. Es konnten schließlich fünf Wohnlagenklassen ausgewiesen werden. Wohnlagenklasse 3 ist die Referenzwohnlagenklasse, zu der die anderen Wohnlagenklassen Zu- und Abschläge aufweisen.

Tabelle 22: Einfluss der Wohnlage auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Wohnlage - Klasse 1 (vWLK1022f_LK1)	-0,140	0,01	-25,02	0,000	2.330	11,7%	1.486
Wohnlage - Klasse 2 (vWLK1022f_LK2)	-0,082	0,00	-19,47	0,000	6.743	33,9%	2.905
Wohnlage - Klasse 4 (vWLK1022f_LK4)	0,108	0,01	18,85	0,000	2.630	13,2%	1.353
Wohnlage - Klasse 5 (vWLK1022f_LK5)	0,177	0,01	25,64	0,000	1.613	8,1%	920

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Außergesetzliche Merkmale

Als außergesetzliche Merkmale wurden die Mietvertragsdauer sowie institutionelle Vermietende in mehreren Gruppen in das Modell aufgenommen. Die signifikanten Variablen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Auch der Einfluss von Neu-/Wiedervermietungsmieten gegenüber Anpassungen der Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen ist geprüft worden, erwies sich jedoch nach Aufnahme der Mietvertragsdauer nicht als signifikant.

Die außergesetzlichen Merkmale wurden für die Berechnung der Basismiete nicht in das abschließende Modell übernommen.

Tabelle 23: Einfluss außergesetzlicher Merkmale auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmal	B-Wert	Standardfehler	t-Wert	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet
Mietvertragsdauer unter 1 Jahr	0,128	0,01	15,23	0,000	2.008	10,1%	1.059
Mietvertragsdauer 1 bis unter 2 Jahre	0,109	0,01	13,40	0,000	2.072	10,4%	1.112
Mietvertragsdauer 2 bis unter 4 Jahre	0,057	0,01	7,85	0,000	3.392	17,0%	1.771
Mietvertragsdauer 4 bis unter 6 Jahre	0,027	0,01	3,64	0,000	2.318	11,6%	1.212
Mietvertragsdauer 8 bis unter 10 Jahre	-0,030	0,01	-3,50	0,000	1.160	5,8%	589
Mietvertragsdauer 10 bis unter 15 Jahre	-0,065	0,01	-9,30	0,000	2.304	11,6%	1.164
Mietvertragsdauer 15 bis unter 20 Jahre	-0,078	0,01	-10,54	0,000	1.675	8,4%	832
Mietvertragsdauer 20 bis unter 30 Jahre	-0,081	0,01	-11,25	0,000	2.019	10,1%	991
Mietvertragsdauer 30 bis unter 40 Jahre	-0,080	0,01	-8,12	0,000	692	3,5%	310
Mietvertragsdauer 40 bis unter 50 Jahre	-0,094	0,01	-7,78	0,000	380	1,9%	170
Mietvertragsdauer 50 und mehr Jahre	-0,093	0,01	-6,88	0,000	289	1,4%	122
Vermietergruppe A	-0,374	0,02	-16,93	0,000	113	0,6%	75
Vermietergruppe D	-0,190	0,03	-7,31	0,000	87	0,4%	37

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

4.2. Berechnungsschritt 2: Regressionsanalyse ohne außergesetzliche Merkmale – Neuberechnung der Konstanten

Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, wird im Rahmen des Berechnungsschrittes 1 zunächst der Einfluss sämtlicher Wohnwertmerkmale (Art, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage) berechnet. Dabei wird auch der Einfluss außergesetzlicher Merkmale berücksichtigt, um den Einfluss der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale nach BGB möglichst verzerrungsfrei zu ermitteln.

Da die außergesetzlichen Merkmale allerdings nicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, wird im Berechnungsschritt 2 das Regressionsmodell mit den Ergebnissen aus dem vorherigen Schritt neu berechnet. Es wurden verschiedene Testberechnungen durchgeführt, mit denen geprüft wurde, ob lediglich die Konstante oder auch die Glieder der Wohnflächenfunktion im ersten Faktor neu berechnet werden sollte. Es hat sich herausgestellt, dass eine Neuberechnung über den kompletten ersten Faktor zu besseren Ergebnissen führt. Jedoch erwiesen sich in diesem Schritt die Glieder in der zweiten und dritten Potenz als nicht mehr signifikant.

Die Ergebnisse der Wohnflächenfunktion sowie sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale werden dabei als feste Einflussgrößen in die Modellformel übernommen. Neu berechnet wird die Konstante der Basismiete (b_{II}) und das Glied der Wohnflächenfunktion $f(WFL_{II})$.

$$NM_{II} \cong (b_{II} + f(WFL_{II})) \cdot (a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn})$$

NM_{II} = Nettokaltmiete nach Verrechnung des Einflusses außergesetzlicher Merkmale

b_{II} = neu berechnete Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 2)

$f(WFL_{II})$ = neue berechnete Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße (Berechnungsschritt 2)

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenheits- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{g1} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{g1}

x_{g1} = Wohnwertmerkmale i.S.d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ohne „außergesetzliche Merkmale“

Im Ergebnis sinkt die Konstante der Basismiete (b_{II}) von rund 93,533 auf 84,426. Der Koeffizient des Gliedes in der Einer-Potenz erhöht sich von 4,001 auf 4,900.

5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den Ergebnissen des Regressionsmodells (Berechnungsschritte 1 und 2) kann die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden. Diese setzt sich aus der wohnflächenbedingten Basismiete und den baualters-, wohnlage-, ausstattungs- und beschaffenheitsbedingten Koeffizienten, die als prozentuale Zu- und Abschläge dargestellt werden, zusammen.

5.1. Teil 1: Berechnung der Basismiete

Abhängig von der Wohnungsgröße wird anhand der Wohnflächenfunktion die quadratmetergenaue Basismiete berechnet. Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen innerhalb des Anwendungsbereichs des Mietspiegels (20 m² bis 140 m²) zeigen sich folgende Nettokaltmieten pro m².

Tabelle 24: Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	€/m ²						
20	9,12	51	6,56	82	5,93	113	5,65
21	8,92	52	6,52	83	5,92	114	5,64
22	8,74	53	6,49	84	5,91	115	5,63
23	8,57	54	6,46	85	5,89	116	5,63
24	8,42	55	6,44	86	5,88	117	5,62
25	8,28	56	6,41	87	5,87	118	5,62
26	8,15	57	6,38	88	5,86	119	5,61
27	8,03	58	6,36	89	5,85	120	5,60
28	7,92	59	6,33	90	5,84	121	5,60
29	7,81	60	6,31	91	5,83	122	5,59
30	7,71	61	6,28	92	5,82	123	5,59
31	7,62	62	6,26	93	5,81	124	5,58
32	7,54	63	6,24	94	5,80	125	5,58
33	7,46	64	6,22	95	5,79	126	5,57
34	7,38	65	6,20	96	5,78	127	5,57
35	7,31	66	6,18	97	5,77	128	5,56
36	7,25	67	6,16	98	5,76	129	5,55
37	7,18	68	6,14	99	5,75	130	5,55
38	7,12	69	6,12	100	5,74	131	5,54
39	7,07	70	6,11	101	5,74	132	5,54
40	7,01	71	6,09	102	5,73	133	5,54
41	6,96	72	6,07	103	5,72	134	5,53
42	6,91	73	6,06	104	5,71	135	5,53
43	6,86	74	6,04	105	5,70	136	5,52
44	6,82	75	6,03	106	5,70	137	5,52
45	6,78	76	6,01	107	5,69	138	5,51
46	6,74	77	6,00	108	5,68	139	5,51
47	6,70	78	5,98	109	5,67	140	5,50
48	6,66	79	5,97	110	5,67		
49	6,62	80	5,96	111	5,66		
50	6,59	81	5,94	112	5,65		

5.2. Teil 2: Berechnung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Für die geprüften und sich als signifikant ergebenden wohnwertbeeinflussenden Merkmale zeigen sich die in folgender Tabelle dargestellten prozentualen Zu- und Abschläge zur Basismiete:

Tabelle 25: Prozentuale Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale

Zuschläge für Baujahresklasse	%	Zuschlag	Abschlag
bis 1899	+ 6,2 %		
1900 bis 1930	+ 4,6 %		
1931 bis 1948	+ 6,9 %		
1949 bis 1974	+ 4,4 %		
1975 bis 1983	Referenzwert		
1984 bis 1999	+ 7,2 %		
2000 bis 2011	+ 22,4 %		
2012 bis 2019	+ 24,3 %		
Zu- und Abschläge für Art des Gebäudes bzw. der Wohnung	%	Zuschlag	Abschlag
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	- 8,9 %		
Appartement Abgeschlossene Einzimmerwohnung mit max. 50 m ³ Wohnfläche, Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische. Der Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag für eine Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Kitchenette kombinierbar.	+ 9,9 %		
Maisonette-/Galerie-Wohnung Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen	+ 3,6 %		
Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung	%	Zuschlag	Abschlag
Dusche vorhanden	+ 4,2 %		
Wandhängendes WC	+ 2,3 %		
Fußbodenerwärmung/-heizung im Badezimmer	+ 8,8 %		
Zweites Badezimmer Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken	+ 8,8 %		
Wohnküche Großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität	+ 2,6 %		
Einbauküche mit Spüle, Herd/Backofen und Kühlschrank: <ul style="list-style-type: none"> • ohne Gefrierschrank und ohne Spülmaschine oder nur mit einem der beiden Elektrogeräte • mit Gefrierschrank und Spülmaschine Als Einbauküche wird die Ausstattung einer Küche mit in Größe und Funktion standardisierten und fest angebrachten Möbeln bezeichnet. Die Möbel der Einbauküche und die elektrischen Geräte müssen voll funktionsfähig sein. Die Oberflächen von Möbeln und Arbeitsplatten müssen ohne (deutliche) Abnutzungsspuren auch optisch in gutem Zustand sein.	+ 6,5 % + 8,4 %		
Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Kitchenette Schmale, zumeist nicht mehr als 1 m breite Kombination aus Spüle mit Kochfeld und Kühlschrank. Der Zuschlag ist nur anwendbar für Wohnungen mit einer Größe von 40 m ² und weniger. Der Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag für ein Appartement kombinierbar.	+ 7,8 %		
Zuschläge für nutzbare Außenflächen	%	Zuschlag	Abschlag
Balkon oder Loggia (nicht nur Austritt) vorhanden	+ 1,6 %		
Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei)	+ 5,4 %		

Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei)	+ 5,0 %		
Zuschläge für überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen	%	Zuschlag	Abschlag
Einfache PVC-Bodenbeläge	+ 1,4 %		
Teppichboden	+ 2,4 %		
Laminat	+ 5,8 %		
Hochwertige PVC-Bodenbeläge Fest verklebter Designboden/Vinylboden	+ 6,0 %		
Nicht aufgearbeitete Hobeldielen	+ 8,0 %		
Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen	+ 10,3 %		
Zu- und Abschläge für Art der Verglasung, Heizung und Warmwasserbereitung	%	Zuschlag	Abschlag
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	+ 1,7 %		
Etagenheizung	- 1,8 %		
Fernwärme Lieferung von Wärme durch externen Dienstleister	+ 4,7 %		
Blockheizkraftwerk Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude	+ 5,3 %		
Wärmepumpe	+ 21,5 %		
Boiler (Strom)	- 4,5 %		
Kein fließendes Warmwasser in der Küche Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn die Warmwasserbereitung in der Küche nicht vom Vermietenden bereitgestellt wird oder bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauf-erhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.	- 5,1 %		
Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale	%	Zuschlag	Abschlag
Aufzug (nur anwendbar für Gebäude mit fünf und weniger Geschossen)	+ 5,0 %		
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume Nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume	- 3,0 %		
Zugangskontrolle zur Wohnung mit einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 6,3 %		
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen	%	Zuschlag	Abschlag
Wohnung wurde vor 1985 fertiggestellt und die Maßnahme 2012 und danach durchgeführt			
Erneuerung/Austausch des Heizkessels	+ 1,5 %		
Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu der Wohnung	+ 7,4 %		
Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung entsprechend der jeweils gültigen gesetzlichen Regelung <ul style="list-style-type: none"> • Dämmung der obersten Geschossdecke • Dämmung aller Außenwände 	+ 4,3 % + 3,1 %		
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen)	+ 3,2 %		
Einbau einer Trittschalldämmung Bauliche Maßnahme, mit der der Bodenaufbau verändert und dessen Schalldämmung erhöht wird. Trittschallmindernde, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichfedernde	+ 8,9 %		

Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung			
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen für andere Jahre der Fertigstellung/Maßnahmendurchführung			
Baderneuerung/-modernisierung in Gebäuden, die vor 1975 errichtet worden sind, für Maßnahmen, die 2017 und später durchgeführt wurden	+ 1,7 %		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind, für Maßnahmen, die 2015 und später durchgeführt wurden Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte	+ 2,6 %		
Zu- und Abschläge für Lage innerhalb des Stadtgebietes	%	Zuschlag	Abschlag
Wohnlageklasse 1	- 14,0 %		
Wohnlageklasse 2	- 8,2 %		
Wohnlageklasse 3	Referenzklasse		
Wohnlageklasse 4	+ 10,8 %		
Wohnlageklasse 5	+ 17,7 %		
Berechnen Sie die Summe der Zu- und Abschlagsmerkmale		Zuschläge	Abschläge
Summe der Zuschläge und Summe der Abschläge			

5.3. Anwendung der Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden.

In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne (2/3-Spanne) angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Im Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen 2024 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannenwert der Mietpreisspanne minus 11,9 Prozent, der obere Spannenwert plus 11,7 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 11,9 Prozent vermindert bzw. 11,7 Prozent erhöht werden kann. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich. Die Spannen wurden gebildet, in dem die Residuen, d.h. die Abweichung der mit dem Regressionsmodell berechneten Mieten (predicted values) nach Bereinigung der außergesetzlichen Merkmale von der erhobenen Miete, der Reihe nach gelistet wurden. Es wurde das 16,6667. und das 83,3333. Perzentil ermittelt und die Abweichung zum gewogenen arithmetischen Mittelwert berechnet.

Mögliche Gründe für eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Mietspannen sind:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden oder zu denen kein plausibler Einfluss ermittelt werden konnte.
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

6. Erarbeitung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen

Für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen existierte keine Wohnlageneinstufung, die für Zwecke des Mietspiegels hätte verwendet werden können und die georeferenzierte Daten berücksichtigt hat. Daher wurde eigens für den qualifizierten Mietspiegel eine Wohnlagenklassifizierung erstellt, die dem Mietspiegel als adressgenaues Wohnlagenverzeichnis beigefügt wurde.

Die Wohnlagenbeurteilung wurde in intensiver Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen und dem Landesamt Geoinformation Bremen erarbeitet.

In einem ersten Schritt wurde geprüft, welche räumlichen Gliederungsebenen in der Stadtgemeinde Bremen statistisch bereits abgegrenzt waren und die für eine Lageklassifizierung herangezogen werden könnten. Die Stadtgemeinde Bremen verfügt über fünf Stadtbezirke und 19 Stadtteile. Die Stadtteile sind in 87 Ortsteile sowie 343 Quartiere untergliedert. Eine Lageklassifizierung auf Ebene von Stadtbezirken und Stadtteilen würde räumlichen Lageunterschieden nicht gerecht. Aufgrund der hohen Anzahl von Ortsteilen hätten damit Lageunterschiede besser abgebildet werden können, jedoch war zu erwarten, dass die einzelnen Ortsteile in sich wiederum größere Lageunterschiede aufweisen würden. Daher wurde zunächst beschlossen, eine Lageklassifizierung auf der Grundlage der bereits abgegrenzten Quartiere durchzuführen und danach zu überlegen, ob es notwendig sein könnte, unterhalb der Quartiere weitere Abgrenzungen, bspw. entlang der Bau-blockgrenzen, vorzunehmen.

In einem zweiten Schritt wurden für die Lagebeurteilung infrage kommende georeferenzierte bzw. auf den räumlichen Gliederungsebenen aggregiert vorliegende Datengrundlagen geprüft. Das Landesamt für Geoinformation Bremen hat aus dem verfügbaren Daten- und Dienste-Portfolio eine sehr breite Vorauswahl getroffen, von denen 19 Datengrundlagen in die engere Auswahl genommen wurden. Die dazugehörigen Daten wurden auf Quartiersebene aufbereitet und intensiv diskutiert. Zusätzlich wurden weitere Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes aus den Bereichen Demographie und Sozioökonomie (hier: Gesamtbetrag der Einkünfte) zur Verfügung gestellt.

Die folgende Tabelle stellt die Indikatoren dar, die in das abschließende Wohnlagenmodell eingeflossen sind.

Tabelle 26: Überblick über die verwendeten Datengrundlagen für die Wohnlagenklassifizierung und deren Gewichtung

Kategorie	Gewicht Kategorie	Einzelgewicht	Indikatorbezeichnung	Beschreibung
Demographie	5%	40%	EW_D_18_22_Index	Bevölkerungsveränderung 2018 bis 2022, Quelle der Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt
		35%	Billeter_2022	Maß von Billeter 2022, Quelle der Einwohnerzahl nach Alter: Statistisches Landesamt
		25%	Billeter_D_18_19_Index	Veränderung des Maßes von Billeter, Quelle der Einwohnerzahl nach Alter: Statistisches Landesamt
Sozialstruktur	15%	60%	Sozialindex_2020_Ges	Sozialindex Gesamt 2020**, Quelle: Monitoring Soziale Stadt
		40%	Einkommen_GdE	Einkommen 2018 (Gesamtbetrag der Einkünfte), Quelle: Statistisches Landesamt
Infrastruktur	30%*	20%	entf_leh	Entfernung zu POI Nahrungs-/Genussmittel, Quelle: OpenStreetMap
		20%	entf_poi_apotheke_geop	Entfernung zu Apotheken, Quelle: Geoportal
		5%	entf_poi_ladesaeule_geop	Entfernung zu Ladesäulen, Quelle: Geoportal
		10%	entf_poi_kinderbetreuung_geop	Entfernung zur Kinderbetreuung, Quelle: Geoportal
		15%	entf_poi_grundschule_geop	Entfernung zu Grund- und Waldorfschulen, Quelle: Geoportal
		15%	entf_zentrale_VersBereiche	Entfernung zu Innenstadt, besonderem Stadtteilzentrum, Stadtteilzentrum, Nachversorgungszentrum, Quelle: SBMS, Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept, Fortschreibung 2020
		10%	entf_ZentralerOrt	Entfernung zum Rathaus Bremen-City, für Quartiere in Bremen Nord zum Sedanplatz, Quelle: eigene Georeferenzierung
Anbindung	15%	60%	entf_oepnv_bus	Entfernung zu Bus-Haltestellen, Quelle: Geoportal
		40%	entf_oepnv_bahn	Entfernung zu Bahn-Haltestellen, Quelle: Geoportal
Grünflächen/Beeinträchtigung	25%	10%	ruhige_gebiete_2017	Ruhiges Gebiet, Ausweisung 2017, Quelle: Geoportal
		25%	noise_tag_max	Lärmbelastung Tag, max (untere Klassengrenze), Quelle: Geoportal
		20%	noise_nacht_max	Lärmbelastung Nacht, max (untere Klassengrenze), Quelle: Geoportal
		20%	EW_Dichte_ha_2022	Einwohnerdichte in Einwohner 2022 je ha, Quelle: Statistisches Landesamt
		25%	BGI_Index	Grün-blaue Infrastruktur, Quelle: SBMS
Wertperspektive	10%	100%	brw_avg	Bodenrichtwerte 2022, Mittelwert, Quelle: Geoportal
Summe	100%			

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung. * Die Einzelgewichte dieser Kategorie addieren sich nicht zu 100 Prozent. ** Der Sozialindex 2022 ist Mitte 2023 erstellt worden und konnte für das Wohnlagenmodell noch nicht verwendet werden.

Bei der Verwendung der Indikatoren gibt es folgende Sachverhalte zu beachten:

- Die Indikatoren in der Kategorie Demographie sowie zur Einwohnerdichte wurden anhand von Daten der amtlichen Bevölkerungsstatistik (Quelle: Statistisches Landesamt) zur Anzahl der Einwohner berechnet. Das Maß von Billeter stellt einen Demographie-Indikator dar, mit dem die jüngere und ältere Bevölkerung zu der mittelalten Bevölkerung in Beziehung gesetzt wird.
- Zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen, die mit Geokoordinaten vorlagen, wurde die Entfernung in Luftlinie ausgehend von den Gebäudekoordinaten der in einem Quartier befindlichen Wohngebäude berechnet.
- Für die Ermittlung der Lärmbelastung am Tag und des Nachts wurde die untere Klassengrenze der maximalen Belastung aus den Lärmarten Flug-, Gewerbe-, Schienen-, Straßen-, Straßenbahnlärm sowie aus Lärmdaten des Eisenbahnbundesamtes (EBA) jeweils für ein Wohngebäude ermittelt und übernommen.
- Sofern Datengrundlagen nicht bereits auf Quartiersebene vorlagen, so wurden diese zunächst einem Wohngebäude innerhalb eines Quartiers zugeordnet und anschließend ein Durchschnittswert für jedes Quartier anhand des einfachen arithmetischen Mittels berechnet. Dies betraf alle Entfernungsindikatoren, die Indikatoren für Lärmbelastung Tag und Nacht sowie die Bodenrichtwerte für das Jahr 2022.

Mit der Auswahl der Indikatoren werden unterschiedliche Aspekte, die eine Wohnlage aus dem Blickwinkel verschiedener Zielgruppen beschreiben, zusammengefasst, aus der eine sehr differenzierte Lagebetrachtung resultiert.

Neben klassischen Indikatoren wie die Entfernung zu Einrichtungen der Kinderbetreuung und zu Grundschulen, wurde bspw. der Indikator Entfernung zur nächsterreichbaren Ladesäule aufgenommen, der zur Erreichung der Klimaschutzziele künftig an Bedeutung gewinnen wird.

In den Diskussionen wurde deutlich, dass Bremen-Nord eine gewisse Eigenständigkeit und mit dem Sedanplatz ein eigenes Zentrum besitzt. Daher wurde ein Zentrumindikator eingefügt, der für Bremen-City auf den Rathaus-Platz und für Bremen-Nord auf den Sedanplatz verweist. Damit wurde eine zu starke Zentrierung auf das Bremer Rathaus vermieden.

Die Indikatoren wurden sechs Kategorien Demographie, Sozialstruktur, Infrastruktur, Anbindung, Grünflächen/Beeinträchtigung und Wertperspektive zugeordnet. Jede Kategorie wurde mit einem Gewicht versehen. Ebenso erhielt jeder Einzelindikator innerhalb einer Kategorie ein Gewicht.

Damit die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen und aggregiert werden können, wurden diese mittels sogenannter z-Transformation standardisiert und damit zur jeweiligen Standardabweichung des Indikators in Beziehung gesetzt. Mithilfe der vorgegebenen Gewichte wurden die z-transformierten Daten aggregiert und zu einem Wohnlagenindikator mit einem Verlauf von 0 – weniger positive Lageeinstufung bis 100 Punkte – sehr positive Lageeinstufung umbasiert.

Die Bewertung der Quartiere mittels Wohnlagenindex wurde intensiv diskutiert. Daraus resultierten Veränderungen sowohl der Kategorien- als auch der Einzelgewichte der Indikatoren um eine Lageklassifizierung zu erreichen, die mit den Erfahrungen der Mitglieder des Arbeitskreises möglichst weitgehend übereinstimmt. Bei den Kategorien- und Einzelgewichten handelt es sich um ein intersubjektives Bewertungssystem, mit dem objektivierte Entscheidungen ermöglicht werden.

Auf der Grundlage von Clusteranalysen wurden die Quartiere zunächst in sieben, später in fünf Wohnlagenklassen eingeteilt. Die Wohnlagenklassifizierung wurde anschließend im Regressionsmodell für den Mietspiegel getestet und auf ihren Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete untersucht. Daraus resultierten weitere Veränderungen der Klassengrenzen, sodass vor dem Hintergrund des Einflusses auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den Ergebnissen der Clusteranalyse abgewichen wurde. Im Verlauf zeigte sich, dass eine Einteilung in fünf Wohnlagenklassen die Wertverhältnisse gut wiedergibt.

Die Ergebnisse der Wohnlagenklassifizierung wurden sowohl im Arbeitskreis Mietspiegel als auch im sogenannten Austauschformat diskutiert. Daraufhin wurden einzelne Quartiere einer näheren Betrachtung unterzogen. Bei einzelnen Quartieren wurden Klassengrenzen angepasst, um eine bessere Einstufung der Quartiere zu erreichen. Aus dem Blickwinkel des Regressionsmodells für die Lagebewertung waren diese Veränderungen neutral zu bewerten.

Darüber hinaus wurden in Oberneuland und Borgfeld die Quartiere Hollerwiesen und Borgfeld-Ost geteilt und für zwei neu geschaffene Quartiersbereiche die Datengrundlagen neu berechnet. Dies war erforderlich, weil Hollerwiesen und Borgfeld-Ost stark durch die weitläufigen Grünbereiche und Streusiedlungen geprägt werden. Sowohl der Südteil von Hollerwiesen an der Oberneuländer Landstraße und der Südteil von Borgfeld-Ost (gegenüber von Borgfeld-West) waren auf der Grundlage der neu berechneten Indikatoren in eine andere Lageklasse einzustufen.

Für verschiedene Quartiere konnte eine Lagebewertung nicht erfolgen, weil dafür keine Daten vorlagen, in der Regel weil dort keine (vermieteten) Wohngebäude verzeichnet waren. Diese Quartiere wurden ohne Bewertung belassen. Es handelt sich in der Regel um periphere Bereiche, für die zur Orientierung eine Bewertung anhand der Wohnlagenklasse 1 erfolgen kann.

Darüber hinaus gab es Quartiere, insbesondere in der Überseestadt und das Quartier Gartenstadt Werdersee, bei denen keine ausreichende Datengrundlage vorlag, um einen Wohnlagenindex verlässlich berechnen zu können. Hinzu kam, dass dort durch die Schaffung von Wohnbebauung in den letzten Jahren Veränderungsprozesse stattgefunden haben, die mit den verwendeten Datengrundlagen nicht aktuell genug abgebildet werden konnten. Diese Quartiere wurden hilfsweise mit Wohnlageklasse 3 bewertet.

Der Arbeitskreis hat beschlossen, dem Mietspiegel ein Wohnlagenverzeichnis mit Straßeneinträgen und Hausnummernbereichen beizufügen, um eine adressscharfe Zuordnung eines Gebäudes gemäß den Anforderungen der Mietspiegelverordnung (§ 19 Abs. 3 MStV) zu gewährleisten.

7. Anhang – Fragebögen

7.1. Fragebogen für Vermietende



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der GWZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springmühlweg 20a, 44785 Bochum

Vermieterfragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen 2024

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

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

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen.

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

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde. Der Strichcode erleichtert die automatisierte Erfassung des ausgefüllten Fragebogens.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Sichten Sie bitte vorab den gesamten Fragebogen und schauen Sie sich, im Falle von Unklarheiten, die Erläuterungen am Ende des Fragebogens an.
- Füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Versuchen Sie bitte, Ihre Angaben in die dafür vorgesehenen Felder zu notieren und diese nicht zu überschreiten. Verzielen Sie bitte außerdem auf Währungszeichen oder andere zusätzliche Angaben.
- Senden Sie bitte **bis zum 14. April 2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.
- Falls das Gebäude mehr als 6 Wohnungen enthält, fordern Sie bitte weitere Fragebögen an.

Wir stellen Ihnen den Fragebogen auch in einer englischen und einer türkischen Sprachversion zur Verfügung. Bitte fordern Sie entsprechende Fragebögen unter den auf der nächsten Seite angegebenen Kontaktdaten an.

Wenn Sie den Fragebogen Online ausfüllen möchten, so gehen Sie bitte auf:

www.inwis.de/mietspiegelbremen

Geben Sie dort den persönlichen Zugangscode für das Gebäude ein:



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der IBS Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 23a, 44725 Bochum

Weitere Hinweise zur Befragung

Wir möchten Ihnen gern die folgenden weiteren Hinweise geben:

- Nicht alle Fragen sind zwangsläufig für Sie relevant. Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen finden Sie in den ergänzten Erläuterungen der entsprechenden Frage oder am Ende des Fragebogens. Am Ende des Fragebogens finden Sie eine zweiseitige Erläuterung von Begrifflichkeiten. Diese können Sie während des Ausfüllens neben den Fragebogen legen, um sich das Ausfüllen zu erleichtern.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- Sollte mindestens eines der unter 1.1 aufgelisteten Ausschlusskriterien auf Ihre Wohnung oder jede Ihrer Wohnungen zutreffen, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte kreuzen Sie die entsprechenden Kriterien an und schicken den Fragebogen in dem entsprechenden Rücksendeumschlag zurück.
- Wenn einer der folgenden Umstände auf Sie zutrifft, teilen Sie uns dies bitte mit Angabe Ihrer Fragebogennummer unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse mit:
 - Die Wohnung/en befinden sich nicht mehr in Ihrem Besitz
 - Sie sind nicht in der Lage teilzunehmen
 - Ihr Login-Code funktioniert nicht
 - Es gibt Gründe, warum Sie nicht teilnehmen können.

Email: mietspiegel.bremen@inwis.de

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktdaten und Hotline

Haben Sie Fragen?

Das InWIS – Institut steht Ihnen gern per E-Mail: mietspiegel.bremen@inwis.de oder unter der kostenlosen Telefonhotline 0800/5636377 (Montag, Mittwoch und Freitag von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 17 Uhr und Dienstag und Donnerstag von 10 bis 13 Uhr und 14 bis 20 Uhr) zur Verfügung. Bitte halten Sie Ihre Fragebogennummer bereit.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Ihre Antworten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Sie werden in dem gesetzlich zulässigen Rahmen für die Erstellung des Mietspiegels und seiner Fortschreibung sowie für die Erstellung des sogenannten Schlüssigen Konzeptes für die Bedarfe der Unterkunft genutzt. Die Auswertung erfolgt vollständig pseudonymisiert und unter strikter Einhaltung des Datenschutzes. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht.

© InWIS März 2023

Qualifizierter Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 – Fragebogen Vermieter

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude							
Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1. OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) und die Lage innerhalb des Geschosses (links, Mitte, rechts oder sonstige) eintragen. Falls es sich um ein Einfamilienhaus oder genau eine Eigentumswohnung handelt, füllen Sie bitte nur die Spalte für die 1. Wohnung aus. In diesem Fall müsste es übereil dort, wo von mehreren „Wohnungen“ die Rede ist, nur die „Wohnung“ heißen. Bitte fordern Sie für Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen einen oder mehrere zusätzliche Zugangs-codes oder Fragebögen an.							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Geschoss							
Lage im Geschoss	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	
HINWEIS: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.							
1.1 Ausschlusskriterien							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
2. Werden Wohnungen mit bewusst verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
3. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet (es liegt ein Gewerbemietvertrag vor)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
4. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messwohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
5. Wurden für die Wohnungen jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung geschlossen (einzelzimmerweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
6. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
7. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. miethilfende Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeister-tätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werkgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
8. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.03.2023 nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
10. Werden Wohnungen – über eine Einbauküche hinausgehend – möbliert vermietet (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
11. Werden Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

12. Gibt es Wohnungen in dem Gebäude, bei denen die Nettokaltmiete seit dem 01.03.2017 <u>unverändert</u> geblieben ist? Kreuzen Sie nicht an, sofern der Mietvertrag zum 02.03.2017 oder später geschlossen wurde bzw. die Nettokaltmiete zum 02.03.2017 oder später geändert wurde.	<input type="checkbox"/>						
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

1.2 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind. Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1 genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 1.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falls keine Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beilegearten Rückumschlag zurück oder informieren uns darüber über die telefonische Hotline oder per e-Mail! Ist mindestens eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.							

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude und dessen Lage	
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Bitte geben Sie im Format JJJJ, z. B. 2020, das tatsächliche Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus an. Falls das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert wurde – sogenannte Kernsanierung – geben Sie bitte das Jahr der Kernsanierung an. Bei einer Kernsanierung werden aus einem Gebäude sämtliche baulichen Elemente entfernt und es wird von dem Rohbau ausgehend neu ausgebaut.)</small>	Baujahr
2.2 Wurde das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert (sogenannte Kernsanierung; siehe Erläuterung zu Frage 2.1)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.3 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <small>(weiter mit 2.6)</small>
2.4 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich?	
<input type="checkbox"/> Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihendhaus <input type="checkbox"/> Reihemittelhaus	
2.5 Falls es sich um ein Einfamilienhaus handelt: Ist eine Einliegerwohnung vorhanden? <small>(Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus, die von untergeordneter Bedeutung ist.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.6 Handelt es sich um ein sogenanntes „Bremer Haus“ oder „Altbremer Haus“? <small>(Reihenhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, das in einem bestimmten Baujahr ca. zwischen 1850 und 1930 errichtet worden ist. Es verfügt zumeist über einen Südseal und ein Hochparterre, die jeweils über eine Treppe von der Straße erschlossen sind.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Keine Angabe/weiß nicht
2.7 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude?	Anzahl
2.8 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anachrift)? <small>(bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus tragen Sie „1“ ein)</small>	Anzahl
2.9 Verfügt das Gebäude über einen Aufzug?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.10 Wie beurteilen Sie persönlich die Wohnlage des Gebäudes auf einer Skala von 1 bis 10? <small>Wohnlagen können anhand verschiedener Faktoren bewertet werden. Denken Sie dabei insbesondere an Bebauungs- und Verkehrsdichte, zentrale oder eher Randlage, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Begrünung, aber auch an Belastungen und Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Staub). Bitte tragen Sie eine 10 ein, wenn Sie die Wohnlage des Gebäudes hinsichtlich solcher Faktoren ganz allgemein als besonders positiv einschätzen. Bitte tragen Sie eine 1 ein, wenn Sie nicht zu einer positiven, sondern eher ungunstigen Einschätzung kommen. Mit Zwischenwerten von 2 bis 9 können Sie Ihre Einschätzung abstimmen.</small>	

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen							
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr im Format JJJJ, z. B. 2020, ein.							
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Jahr der Fertigstellung							
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer (kleiner als 10, aber mindestens 6 m² groß) werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Zahl der Räume							
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)? <u>Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!</u>							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in qm							
3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse/Staffelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Endoberfläche liegend)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5 Gibt es Wohnungen in dem Gebäude, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnung(en) bitte Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme <u>durch den Mieter nicht berücksichtigen</u> .						
4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume							
Wie ist das Badezimmer der Wohnung(en) ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Es gibt kein Badezimmer (Raum mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt kein WC (Raum mit WC und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Raum mit WC und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Badewanne vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergänzungsangabe zur Dusche: ebenerdig/bodengleiche Dusche, mit einer Kante von nicht mehr als 2 cm über/unter dem Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Wandhängendes WC (kein Stand-WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Handtuch- bzw. Designheizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Fußbodenerwärmung/-heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Fenster im Badezimmer (Tageslichtbad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Es gibt zusätzlich ein zweites Badezimmer (Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Bodenbelag im Badezimmer (falls es mehrere Badezimmer gibt, geben sie denjenigen im größeren Badezimmer an)							
11.1 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Angaben zur Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Küche							
5.1 Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche, eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Wie ist die Küche der Wohnungen ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Fenster in der Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.3 Verfügt die Wohnung über eine Einbauküche oder Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette?							
Zutreffendes bitte ankreuzen oder Eintragung vornehmen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Einbauküche (mindestens Spüle, Herd/Backofen, Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusätzliche Ausstattung einer Einbauküche:							
1.1 Gefrierschrank-Fruite (auch in Kombination mit dem Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Spülmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette (schmale, zumeist nicht mehr als 1 m breite Kombination aus Spüle mit Kochfeld und Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnung(en)							
6.1 Welche Verglasung liegt bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnung(en) vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Handelt es sich bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und der Küche um Schallschutzfenster? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zur Beheizung der Wohnung(en)							
7.1 Wie werden die Wohnungen in allen Wohn- und Schlafräumen beheizt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Blockheizkraftwerk (Nehwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wärmepumpen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Nachtstromspeichen/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Einzelöfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt	<input type="checkbox"/>						
9. Heizung nicht vom Vermieter gestellt	<input type="checkbox"/>						

7.2 Welcher Energieträger <u>wird</u> dabei überwiegend eingesetzt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Öl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Strom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Kohle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Holzpellets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Holz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Solarenergie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Erdwärme/Geothermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Untertischgerät (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Unterstützung durch Solarthermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zu nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)							
Über welche nutzbaren Außenflächen verfügen die Wohnungen?							
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Eintragung vornehmen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kein Balkon/keine Loggia oder nur Austritt vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Balkon oder Loggia (nicht nur Austritt) vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des Balkons oder der Loggia in m ² (falls mehrere Balkone/Loggien vorhanden sind, bitte die größere Fläche angeben)							
3. Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wintergarten (Seitenwände und Dach bestehen aus Glas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung(en)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Mind. zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsfächern, rollstuhlgerechte Türbreiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert? <small>(Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Sind die Außenflächen der Wohnungen barrierefrei erreichbar? (etwa vorhandene Schwellen betragen nicht mehr als 2 cm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zum Energieausweis und zur Energieeffizienz							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Angaben zum Gebäude						
10.1 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich?							
1. Verbrauchsausweis	<input type="checkbox"/>						
1.1 Bitte geben Sie den Energieverbrauchskenwert bzw. den Verbrauch an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² a an	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>						
2. Bedarfsausweis	<input type="checkbox"/>						
2.1 Bitte geben Sie den Bedarf an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² a an	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>						
10.2 Ist Warmwasserverbrauch in der Angabe Ihres Energieausweises enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
11. Weitere Merkmale der Wohnung(en) (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1 Manuell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung(en) (Geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde! Machen Sie nur eine Angabe, falls die Bodenbeläge gebrauchsfertig, d.h. in technisch einwandfreiem Zustand sind!)							
3.1 Ohne Oberböden vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Einfache PVC-Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Nicht aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Teppichböden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5 Laminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6 Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.7 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>						
3.8 Bodenfliesen aus Terrakotta/Cotto	<input type="checkbox"/>						
3.9 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>						
3.10 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>						
4. Zugangskontrolle zur Wohnung							
4.1 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>						
4.2 Videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>						
5. Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>						
6. Mansardenraum/ausgebauter Dachboden	<input type="checkbox"/>						
7. Waschküche oder andere Trockenmöglichkeit für Wäsche	<input type="checkbox"/>						
8. Waschmaschinenanschluss (in der Wohnung)	<input type="checkbox"/>						
9. Abstellraum (innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>						
10. Offener Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/>						
11. Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst werden kann und die Kosten verbrauchsabhängig (nicht pauschal nach Personenzahl oder Wohnfläche) abgerechnet werden können	<input type="checkbox"/>						
12. <u>kein</u> fließendes Warmwasser in der Küche ¹	<input type="checkbox"/>						
13. Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>						
14. <u>Abstellmöglichkeit für Fahrräder (außerhalb der Wohnung, mit Schutz vor Witterungseinflüssen)</u>							
14.1 Separater Fahrradabstellraum <u>innerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>						
14.2 Separater Fahrradabstellraum (abschließbar) <u>außerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>						
15. Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge (der Wohnung direkt zugeordnet)	<input type="checkbox"/>						

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

Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 1990 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr im Format JJJJ, z. B. 2020, an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Zutreffendes mit Jahreszahl ¹ eintragen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Erstmalsiger Heizungseinbau							
2. Erneuerung/Austausch der Heizungsanlage							
2.1 Erneuerung/Austausch des Heizkessels							
2.2 Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen							
2.3 Erneuerung/Austausch der Heizkörper							
3. Erstmalsiger Dusch- oder Badeinbau							

¹ Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handverill-Bödem bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

4. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)								
5. Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche)								
6. Erneuerung/Inhaltlicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung)								
6.1 Dämmung des Daches								
6.2 Dämmung der obersten Geschossdecke								
6.3 Dämmung der Kellerdecke								
6.4 Dämmung aller Außenwände								
6.5 Anzahl der gedämmten Außenwände								
7. Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen)								
8. Einbau einer Trittschalldämmung (Trittschallmindernde, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichfedemde Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung)								
9. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)								
13. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten								
Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnung(en) (Frage 13.2) können Ihre Angaben nicht für die HINWEIS: Auswertungen berücksichtigt werden! Dies gilt ebenfalls für die Fragen zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 13.7) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 13.8).								
13.1 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.03.2023 (Bruttokaltmiete)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Angebe in EUR pro Monat								
13.2 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.03.2023 (Nettokaltmiete)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Angebe in EUR pro Monat								
13.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nein – bitte weiter mit Frage 13.5								

13.4 Wurde ein <u>zusätzlicher</u> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.03.2023?								
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	Stellplatz							
	Garage/ Carport							
	Tiefgarage/ Parkhaus							
Nein								
13.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?						<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 13.7)		<input type="checkbox"/> Nein
13.6 Für welche Betriebskosten werden <u>keine</u> Vorauszahlungen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 13.2)?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllbeseitigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach- und Haftpflichtversicherung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Schornsteinreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Sonstige, nämlich:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr des Abschlusses im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/	/	
13.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)? Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 14. fort!								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr der Neufestlegung im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/	/	
13.9 Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
1. Abschluss eines neuen Mietvertrages		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Mietänderung bei einem bestehenden Mietverhältnis		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

14. Angaben zu Betriebs- und Heizkosten	
Bitte tragen Sie die Betriebs- und Heizkosten gemäß Betriebskostenverordnung ein, die in dem Gebäude bzw. für die von Ihnen vermietete Eigentumswohnung anfallen. Bitte tragen Sie die Gesamtkosten für das Gebäude oder die von Ihnen vermietete Eigentumswohnung ein.	
<i>Alternativ zu den Einträgen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</i>	

<p>14.1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat das Gebäude insgesamt, auf das sich die Betriebskostenangaben beziehen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)?</p> <p>Falls Sie die Kosten nur für eine vermietete Eigentumswohnung angeben, so tragen Sie bitte nur die Fläche der Eigentumswohnung ein, für die Sie Angaben machen. Bitte teilen Sie uns die Wohnfläche des Gebäudes/der Eigentumswohnung auch dann mit, wenn Sie eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</p>	Fläche in qm
---	--------------

14.2 Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten im Abrechnungszeitraum	
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen:	_____20	bis _____20
Grundsteuer		€
Wasserversorgung/Entwässerung		€
Personen- oder Lastenaufzug		€
Straßenreinigung		€
Müllbeseitigung		€
Gartenpflege		€
Stromkosten (Allgemeinstrom)		€
Schornsteinreinigung		€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)		€
Hausmeister/Hauswart		€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss		€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)		€
Sonstige Betriebskosten		€

14.3 Warme Betriebskosten	Gesamtkosten im Abrechnungszeitraum	
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen:	_____20	bis _____20
Warmwasser (gesamt)		€
Grundkosten		€
Verbrauchskosten		€
Heizung (gesamt)		€
Grundkosten		€
Verbrauchskosten		€

Wir bitten Sie darum, uns für den Fall von Rückfragen eine Kontaktmöglichkeit anzugeben. Diese Angabe ist freiwillig.

Name einer Ansprechperson	
Telefon-Nr.	
E-Mail-Adresse	

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Erläuterung von Begriffen

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

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausstatteten Kochnische verstanden. Vergleichen Sie zur Definition des Begriffes „Kochnische“ im Rahmen dieses Fragebogens auch Erläuterungen zu Frage 5: Küchenausstattung.

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

Frage 5.1: Küchenausstattung bzw. Art der Küche

Im Sinne dieses Fragebogens gelten die folgenden Begriffsabgrenzungen: Unter einer Kochnische wird ein abgetrennter Bereich eines Raumes mit den notwendigsten Küchenelementen (Herd, Kühlschrank, Spüle) verstanden. Eine Wohnküche weist einen großen Raum mit Aufenthaltsqualität auf. Die Größe des Raums erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche. Bei einer offenen Küche handelt es sich um einen Raum, der nicht nur zu einer Essgelegenheit hin offen ist, sondern auch zum Wohnraum. Damit bilden der Kochbereich, der Essbereich und der Wohnbereich eine Einheit. Bitte beachten Sie, dass im Sinne dieses Fragebogens keine Einbauküche vom Vermieter gestellt sein muss, weder für eine Wohnküche noch eine offene Küche. Es geht allein um die Grundrisgestaltung des Raumes.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

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

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

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

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

Schallschutz- -klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (36-1.000 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

Bei Bedarf mit einer Scheibe abdecken und neben dem Fragebogen legen!

Frage 8: Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen

Im Sinne dieses Fragebogens handelt es sich bei einer Dachterrasse um eine ins Freie führende, ebene Fläche, welche auf einem Flachdach oder in einem Dacheinschnitt liegt.

Frage 9: Barrierefreiheit im Gebäude und den Wohnungen

Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ ist im September 2011 veröffentlicht worden und ersetzt die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 aus dem Jahr 1992.

DIN 18040-2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen – barrierefrei nutzbaren Wohnungen und – barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auch im Internet auf der Seite www.nul/barriere.de.

7.2. Fragebogen für Mietende



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der IBB Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44785 Bochum

Fragebogen für Mietende zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen 2024

Fragebogennummer:

[] _____

Anschrift der Wohnung, auf die sich die Befragung bezieht:

[] _____

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

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen. Zugleich weisen wir darauf hin, dass Sie gesetzlich dazu verpflichtet sind, über die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftsspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann (Verpflichtende Teilnahme).

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der von Ihnen angemieteten Wohnung unter der oben genannten Anschrift. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Ankündigungen von Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenabrechnungen zu Ihrer Wohnung hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welche der angeschriebenen Wohnungen bereits geantwortet wurde.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Sichten Sie bitte vorab den gesamten Fragebogen und schauen Sie sich, im Falle von Unklarheiten, die Erläuterungen am Ende des Fragebogens an.
- Füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Versuchen Sie bitte, Ihre Angaben in die dafür vorgesehenen Felder zu notieren und diese nicht zu überschreiten. Verzichten Sie bitte außerdem auf Währungszeichen oder andere zusätzliche Angaben.
- Senden Sie bitte **bis zum 4. August 2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

Wir stellen Ihnen den Fragebogen auch in einer **englischen, einer türkischen sowie einer bulgarischen und einer polnischen Sprachversion** zur Verfügung. Bitte fordern Sie einen entsprechenden Fragebogen unter den auf der nächsten Seite angegebenen Kontaktdaten an, wenn dies für Sie hilfreich ist.

Wenn Sie den Fragebogen Online ausfüllen möchten, so gehen Sie bitte auf:

www.inwis.de/mietspiegel/map_bremen

Geben Sie dort den persönlichen Zugangscode für Ihre Wohnung ein: [Token]



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

Weitere Hinweise zur Befragung

Wir möchten Ihnen gern die folgenden weiteren Hinweise geben:

- Nicht alle Fragen sind zwangsläufig für Sie relevant. Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen finden Sie in den ergänzten Erläuterungen der entsprechenden Frage oder am Ende des Fragebogens. Am Ende des Fragebogens finden Sie eine zweiseitige Erläuterung von Begrifflichkeiten. Diese können Sie während des Ausfüllens neben den Fragebogen legen, um sich das Ausfüllen zu erleichtern.
- Sollte **mindestens** eines der unter 1.1 aufgelisteten Ausschlusskriterien auf Ihre Wohnung zutreffen, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte kreuzen Sie die entsprechenden Kriterien an und schicken den Fragebogen in dem entsprechenden Rücksendeumschlag zurück. Sie können dies Angabe auch sehr einfach Online über die Online-Befragung leisten oder dies über die Hotline zurückmelden.
- Wenn einer der folgenden Umstände auf Sie zutrifft, teilen Sie uns dies bitte mit Angabe Ihrer Fragebogennummer unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse mit:
 - Die Wohnung wurde von Ihnen nicht angemietet.
 - Sie sind nicht in der Lage teilzunehmen.
 - Ihr Login-Code funktioniert nicht.
 - Es gibt Gründe, warum Sie nicht teilnehmen können.

Email: mietspiegel.bremen@inwis.de
(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktdaten und Hotline

Haben Sie Fragen?

Das InWIS – Institut steht Ihnen gern per E-Mail: mietspiegel.bremen@inwis.de oder unter der kostenlosen Telefonhotline 0800/5 636 377 (Montag, Mittwoch und Freitag von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 17 Uhr und Dienstag und Donnerstag von 10 bis 13 Uhr und 14 bis 20 Uhr) zur Verfügung. Bitte halten Sie Ihre Fragebogennummer bereit.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Ihre Antworten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Sie werden in dem gesetzlich zulässigen Rahmen für die Erstellung des Mietspiegels und seiner Fortschreibung sowie für die Erstellung des sogenannten Schlüssigen Konzeptes für die Bedarfe der Unterkunft genutzt. Die Auswertung erfolgt vollständig pseudonymisiert und unter strikter Einhaltung des Datenschutzes. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht.

© InWIS März 2023

Fragebogen-Nr. []

Qualifizierter Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 – Fragebogen für Mietende

1. Ermittlung der Mietspiegelrelevanz Ihrer Wohnung	
Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die von Ihnen gemietete Wohnung im Gebäude liegt, indem Sie das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1 OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) und die Lage innerhalb des Geschosses (links, Mitte, rechts oder sonstige) eintragen.	
Zutreffendes bitte eintragen und ankreuzen	
Geschoss	
Lage im Geschoss	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____
1.1 Ausschlusskriterien	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Ist die Wohnung in Ihrem Besitz und wird von Ihnen als Eigentümer ganz oder teilweise selbst oder Ihren Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>
2. Wird die Wohnung mit bewusst verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>
3. Wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich oder an Sie als gewerblichen Zwischenmieter vermietet (es liegt ein Gewerbemietvertrag vor)?	<input type="checkbox"/>
4. Mieten Sie die Wohnung vorübergehend für einen zeitlichen und inhaltlichen Gebrauch (z.B. Ferienwohnung, Messewohnung, Monteurswohnung)? Des Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>
5. Werden für die Wohnung jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer der Wohnung geschlossen (einzelzimmerweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>
6. Ist die Wohnung nicht abgeschlossen, d.h. hat sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>
7. Unterliegt das Mietverhältnis Sonderkonditionen, z.B. mietspendende Vorleistungen (Hausmeisterfähigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>
8. Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?	<input type="checkbox"/>
9. Zum Stichtag 01.03.2023 war die Wohnung nicht von Ihnen angemietet.	<input type="checkbox"/>
10. Wird die Wohnung – über eine Einbauküche hinausgehend – möbliert vermietet (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch)?	<input type="checkbox"/>
11. Werden Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt?	<input type="checkbox"/>
12. Ist die Nettokaltmiete seit dem 01.03.2017 <u>unverändert</u> geblieben? Kreuzen Sie nicht an, sofern der Mietvertrag zum 02.03.2017 oder später geschlossen wurde bzw. die Nettokaltmiete zum 02.03.2017 oder später geändert wurde.	<input type="checkbox"/>
Trifft mindestens einer dieser abgefragten Ausschlussgründe zu, ist die Befragung nach dieser Frage für Sie beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück oder informieren uns über die telefonische Hotline oder per E-Mail! Vielen Dank für Ihre Teilnahme!	
1.2 Ermittlung der Mietspiegelrelevanz Ihrer Wohnung. Bitte kreuzen Sie das Kästchen nur an, wenn keines der Ausschlusskriterien (siehe Frage 1.1) auf Ihre Wohnung zutrifft. Trifft kein Ausschlusskriterium zu, ist Ihre Wohnung für den Mietspiegel relevant.	
Zutreffendes bitte ankreuzen	Ihre Wohnung
Relevante Wohnung (keine Teilfrage bei 1.1 angekreuzt, d.h. kein Ausschlusskriterium trifft zu)	<input type="checkbox"/>

Seite 1 von 10

Fragebogen-Nr. []

Falls Ihre Wohnung nicht relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beilegekten Rückumschlag zurück oder informieren uns darüber über die telefonische Hotline oder per E-Mail! **Ist Ihre Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung fort.**

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude und dessen Lage		
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Bitte geben Sie im Format JJJJ, z. B. 2020, das tatsächliche Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus an. Falls das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert wurde – sogenannte Kernsanierung – geben Sie bitte das Jahr der Kernsanierung an. Bei einer Kernsanierung werden aus einem Gebäude sämtliche baulichen Elemente entfernt und es wird von dem Rohbau ausgehend neu ausgebaut.) Falls Sie das Baujahr nicht kennen, schätzen Sie bitte.</small>	Baujahr	
2.2 Wurde das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert (sogenannte Kernsanierung; siehe Erläuterung zu Frage 2.1)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.3 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein <small>(weiter mit 2.4)</small>
2.4 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich?		
<input type="checkbox"/> Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihenhäuserhaus	<input type="checkbox"/> Reihenzwischenhaus
2.5 Falls es sich um ein Einfamilienhaus handelt: Ist eine Einliegerwohnung vorhanden? <small>(Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus, die von untergeordneter Bedeutung ist.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.6 Handelt es sich um ein sogenanntes „Bremer Haus“ oder „Altbremer Haus“? <small>(Reihenhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, das in einem bestimmten Baustil ca. zwischen 1850 und 1930 errichtet worden ist. Es verfügt zumeist über einen Südost- und ein Hochparterre, die jeweils über eine Treppe von der Straße erschlossen sind.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Keine Angabe/weiß nicht
2.7 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude?	Anzahl	
2.8 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anschrift)? <small>(bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenzwischenhaus tragen Sie „1“ ein)</small>	Anzahl	
2.9 Verfügt das Gebäude über einen Aufzug?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.10 Wie beurteilen Sie persönlich die Wohnlage des Gebäudes auf einer Skala von 1 bis 10? <small>Wohnlagen können anhand verschiedener Faktoren bewertet werden. Denken Sie dabei insbesondere an Bebauungs- und Verkehrsrichte, zentrale oder eher Randlage, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Begrünung, aber auch an Belastungen und Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Staub). Bitte tragen Sie eine 10 ein, wenn Sie die Wohnlage des Gebäudes hinsichtlich solcher Faktoren ganz allgemein als besonders positiv einschätzen. Bitte tragen Sie eine 1 ein, wenn Sie nicht zu einer positiven, sondern eher ungünstigen Einschätzung kommen. Mit Zwischenwerten von 2 bis 9 können Sie Ihre Einschätzung abstimmen.</small>		
3. Allgemeine Angaben zur Wohnung		
3.1 Falls Ihre Wohnung nach Fertigstellung des Gebäudes erst zusätzlich geschaffen wurde, tragen Sie bitte das Fertigstellungsjahr der Wohnung im Format JJJJ (z.B. 2020) ein. Falls Sie das genaue Jahr nicht kennen, schätzen Sie bitte.		
	Ihre Wohnung	
Jahr der Fertigstellung		

Fragebogen-Nr. []

3.2 Wie viele Wohnräume hat Ihre Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? Hinweis: „Halbe“ Zimmer (kleiner als 10, aber mindestens 6 m ² groß) werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.	
Zutreffende Anzahl bitte eintragen	
Zahl der Räume	
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskosten-abrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)? Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage kann Ihre Wohnung nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!	
Zutreffende Quadratmeteranzahl bitte eintragen	
Angabe in qm	
3.4 Handelt es sich bei der Wohnung um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse/Staßelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens	<input type="checkbox"/>
4. Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	<input type="checkbox"/>
5. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	<input type="checkbox"/>
3.5 Ist die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)? Für solche Wohnungen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich.	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
Wohnung unterliegt einer Mietpreisbindung	<input type="checkbox"/>

HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnung bitte Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter, d.h. durch Sie selbst, nicht berücksichtigen.
4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitäräume	
Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Es gibt kein Badezimmer (Raum mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt kein WC (Raum mit WC und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Raum mit WC und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>
4. Badewanne vorhanden	<input type="checkbox"/>
5. Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Ergänzungangabe zur Dusche: ebenerdig/bodengleiche Dusche, mit einer Kante von nicht mehr als 2 cm über/unter dem Fußboden	<input type="checkbox"/>

Seite 3 von 10

Fragebogen-Nr. []

6. Wandhängendes WC (kein Stand-WC)	<input type="checkbox"/>
7. Handbuch- bzw. Designheizkörper	<input type="checkbox"/>
8. Fußbodenerwärmung/-heizung	<input type="checkbox"/>
9. Fenster im Badezimmer (Tageslichtbad)	<input type="checkbox"/>
10. Es gibt zusätzlich ein zweites Badezimmer (Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>
11. Bodenbelag im Badezimmer (falls es mehrere Badezimmer gibt, geben sie denjenigen im größeren Badezimmer an)	
11.1 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>
11.2 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>
11.3 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>
5. Angaben zur Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Küche	
5.1 Über welche Art von Küche verfügt die Wohnung? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>
4. Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>
5.2 Wie ist die Küche der Wohnung ausgestattet?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
Fenster in der Küche	<input type="checkbox"/>
5.3 Verfügt die Wohnung über eine Einbauküche oder Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Einbauküche (mindestens Spüle, Herd/Backofen, Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>
Zusätzliche Ausstattung einer Einbauküche:	
1.1 Getrierschrank/-truhe (auch in Kombination mit dem Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>
1.2 Spülmaschine	<input type="checkbox"/>
2. Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette (schmale, zumeist nicht mehr als 1 m breite Kombination aus Spüle mit Kochfeld und Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnung	
6.1 Welche Verglasung liegt bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnung vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	<input type="checkbox"/>

Fragebogen-Nr. []

4. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,0; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	<input type="checkbox"/>
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>
6.2 Handelt es sich bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und der Küche um Schallschutzfenster? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.	
Zutreffendes bitte ankreuzen	Ihre Wohnung
Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschirmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zur Beheizung der Wohnung	
7.1 Wie wird die Wohnung in allen Wohn- und Schlafräumen beheizt?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	<input type="checkbox"/>
4. Blockheizkraftwerk (Nehwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>
5. Wärmepumpen	<input type="checkbox"/>
6. Nachstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>
7. Einzelöfen	<input type="checkbox"/>
8. Mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt	<input type="checkbox"/>
9. Heizung nicht vom Vermieter gestellt	<input type="checkbox"/>

7.2 Welcher Energieträger wird dabei überwiegend eingesetzt?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Gas	<input type="checkbox"/>
2. Öl	<input type="checkbox"/>
3. Strom	<input type="checkbox"/>
4. Kohle	<input type="checkbox"/>
5. Holzpellets	<input type="checkbox"/>
6. Holz	<input type="checkbox"/>
7. Solarenergie	<input type="checkbox"/>
8. Erdwärme/Geothermie	<input type="checkbox"/>
7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung?	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom)	<input type="checkbox"/>

Fragebogen-Nr. []

3. Über Untertischgerät (Strom)	<input type="checkbox"/>
4. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>
5. Unterstützung durch Solarthermie	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zu nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)	
Über welche nutzbaren Außenflächen verfügt die Wohnung?	
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Eintragung vornehmen	
1. Kein Balkon/keine Loggia oder nur Austritt vorhanden	<input type="checkbox"/>
2. Balkon oder Loggia (nicht nur Austritt) vorhanden	<input type="checkbox"/>
Größe des Balkons oder der Loggia in m ² (falls mehrere Balkone/Loggien vorhanden sind, bitte die größere Fläche angeben)	
3. Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	<input type="checkbox"/>
4. Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	<input type="checkbox"/>
5. Wintergarten (Seitenwände und Dach bestehen aus Glas)	<input type="checkbox"/>
6. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>
7. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>
9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Sind die Wohnung und die Zugewegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>
2. Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst ? (Mind. zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsfächern, rollstuhlgerechte Türbreiten)	<input type="checkbox"/>
3. Wurde die Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert ? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens	<input type="checkbox"/>
4. Sind die Außenflächen der Wohnung barrierefrei erreichbar? (etwa vorhandene Schwellen betragen nicht mehr als 2 cm)	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zum Energieausweis und zur Energieeffizienz (Bitte tragen Sie diese Angaben ein, wenn Ihnen ein Energieausweis vorliegt)	
Zutreffendes bitte ankreuzen	Angaben zum Gebäude
10.1 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich?	
1. Verbrauchsausweis	<input type="checkbox"/>
1.1 Bitte geben Sie den Energieverbrauchskennwert bzw. den Verbrauch an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² an	<input type="text"/>
2. Bedarfsausweis	<input type="checkbox"/>
2.1 Bitte geben Sie den Bedarf an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² an	<input type="text"/>
10.2 Ist Warmwasserverbrauch in der Angabe Ihres Energieausweises enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Fragebogen-Nr. []

11. Weitere Merkmale der Wohnung (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)	
Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>
2 Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	<input type="checkbox"/>
2.1 Manuell	<input type="checkbox"/>
2.2 Elektrisch	<input type="checkbox"/>
3. Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung (Geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde! Machen Sie nur eine Angabe, falls die Bodenbeläge gebrauchsfertig, d.h. in technisch einwandfreiem Zustand sind!)	
3.1 Ohne Oberböden vermietet	<input type="checkbox"/>
3.2 Einfache PVC-Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>
3.3 Nicht aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>
3.4 Teppichböden	<input type="checkbox"/>
3.5 Laminat	<input type="checkbox"/>
3.6 Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>
3.7 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>
3.8 Bodenfliesen aus Terrakotta/Cotto	<input type="checkbox"/>
3.9 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>
3.10 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>
4. Zugangskontrolle zur Wohnung	
4.1 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>
4.2 Videogeschützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>
5. Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>
6. Mansardenraum / ausgebauter Dachboden	<input type="checkbox"/>
7. Waschküche oder andere Trockenmöglichkeit für Wäsche	<input type="checkbox"/>
8. Waschmaschinenanschluss (in der Wohnung)	<input type="checkbox"/>
9. Abstellraum (innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>
10. Offener Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/>
11. Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst werden kann und die Kosten verbrauchsabhängig (nicht pauschal nach Personenzahl oder Wohnfläche) abgerechnet werden können	<input type="checkbox"/>
12. <u>kein</u> fließendes Warmwasser in der Küche ¹	<input type="checkbox"/>
13. Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>
14. <u>Abstellmöglichkeit für Fahrräder (außerhalb der Wohnung, mit Schutz vor Witterungseinflüssen)</u>	
14.1 Separater Fahrradabstellraum <u>innerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>

¹ Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Bödem bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Fragebogen-Nr. []

14.2 Separater Fahrradabstellraum (abschließbar) <u>außerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>
15. Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge (der Wohnung direkt zugeordnet)	<input type="checkbox"/>

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

Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 1990 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr im Format JJJJ, z. B. 2020, an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Falls Sie das genaue Jahr nicht wissen, so schätzen Sie bitte.

Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen	Ihre Wohnung
1. Erstmaliger Heizungseinbau	
2. Erneuerung/Austausch der Heizungsenlage	
2.1 Erneuerung/Austausch des Heizkessels	
2.2 Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zur Wohnung	
2.3 Erneuerung/Austausch der Heizkörper	
3. Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau	
4. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitätsobjekten)	
5. Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche)	
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung)	
6.1 Dämmung des Daches	
6.2 Dämmung der obersten Geschossdecke	
6.3 Dämmung der Kellerdecke	
6.4 Dämmung aller Außenwände	
6.5 Anzahl der gedämmten Außenwände	
7. Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobelböden (Boden vollständig abgeschliffen)	
8. Einbau einer Trittschalldämmung (Trittschalldämmende, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichtfedernde Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung)	
9. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	
13. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und Mietnebenkosten	

Fragebogen-Nr. []

7. Schornsteinreinigung	<input type="checkbox"/>
8. Sonstige, nämlich:	<input type="checkbox"/>

13.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem Vermieter geschlossen?

Zutreffendes bitte eintragen	
Monat und Jahr des Abschlusses im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/

**13.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?
Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 14. fort!**

Zutreffendes bitte eintragen	
Monat und Jahr der Neufestlegung im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/

13.9 Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?

Zutreffendes bitte ankreuzen	
1. Abschluss des Mietvertrages	<input type="checkbox"/>
2. Mietänderung des bestehenden Mietverhältnisses	<input type="checkbox"/>

Wir bitten Sie darum, uns für den Fall von Rückfragen eine Kontaktmöglichkeit anzugeben. Diese Angabe ist freiwillig.

Name einer Ansprechperson	
Telefon-Nr.	
E-Mail-Adresse	

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Fragebogen-Nr. []

Erläuterung von Begriffen

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

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden. Vergleichen Sie zur Definition des Begriffes „Kochnische“ im Rahmen dieses Fragebogens auch Erläuterungen zu Frage 5: Küchenausstattung.

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

Frage 5.1: Küchenausstattung bzw. Art der Küche

Im Sinne dieses Fragebogens gelten die folgenden Begriffsabgrenzungen: Unter einer Kochnische wird ein abgetrennter Bereich eines Raumes mit den notwendigen Küchenelementen (Herd, Kühlschrank, Spüle) verstanden. Eine Wohnküche weist einen großen Raum mit Aufenthaltsqualität auf. Die Größe des Raums erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche. Bei einer offenen Küche handelt es sich um einen Raum, der nicht nur zu einer Essegelegenheit hin offen ist, sondern auch zum Wohnraum. Damit bilden der Kochbereich, der Essbereich und der Wohnbereich eine Einheit. Bitte beachten Sie, dass im Sinne dieses Fragebogens keine Einbauküche vom Vermieter gestellt sein muss, weder für eine Wohnküche noch eine offene Küche. Es geht allein um die Grundrissgestaltung des Raumes.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

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

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

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

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

Schallschutz - Klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (36-1.000 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

E1

Fragebogen-Nr. []

Frage 8: Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen

Im Sinne dieses Fragebogens handelt es sich bei einer Dachterrasse um eine ins Freie führende, ebene Fläche, welche auf einem Flachdach oder in einem Dacheinschnitt liegt.

Frage 9: Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung

Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ ist im September 2011 veröffentlicht worden und ersetzt die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 aus dem Jahr 1992.

DIN 18040-2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen – barrierefrei nutzbaren Wohnungen und – barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auch im Internet auf der Seite www.nullbarriere.de.

E2

