

Stadt Weiden in der Oberpfalz

Qualifizierter Mietspiegel 2024

Methodenbericht vom 21.05.2024



Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	1
Tabellenverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
2.1 Vorgaben	3
2.2 Ablauf.....	3
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
3.1 Art des Mietobjekts.....	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung.....	6
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage der Mietwohnung	6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	6
4 Methodische Vorgehensweise	7
4.1 Datenerhebung	7
4.2 Datenschutz	8
4.3 Grundgesamtheit.....	8
4.4 Stichprobe	9
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	9
4.6 Datenauswertung	11
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	12
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	13
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	18
5.1 Mietspiegeltabelle.....	18
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	19
5.3 Mietpreisspanne	20
6 Mietspiegelbroschüre	22
Anlage A Fragebogen.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung der Mietwerte	11
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete	13
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen	13
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren	14
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	16
Abb. 6	Mietbegriff	18
Abb. 7	Mietpreisspanne	21
Abb. 8	Fragebogen – Seite 1	24
Abb. 9	Fragebogen – Seite 2	25
Abb. 10	Fragebogen – Seite 3	26
Abb. 11	Fragebogen – Seite 4	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße	10
Tab. 2	Regressionsrechnung: Wohnfläche	12
Tab. 3	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor	17
Tab. 4	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	19
Tab. 5	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	20

1 Einleitung

Für die Stadt Weiden in der Oberpfalz (Weiden i.d.OPf.) wurde 2024 erstmals ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Weiden i.d.OPf. zum 01.10.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß §558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereit zu stellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse sowie über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Weiden i.d.OPf. erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024*“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- Mieterverein Weiden und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Weiden und Umgebung e.V.
- Baugenossenschaft Familienheim eG
- Stadtbau GmbH Weiden
- Amtsgericht Weiden i.d.OPf.
- Stadtverwaltung der Stadt Weiden i.d.OPf.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Weiden i.d.OPf. beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im April 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption und des Fragebogens erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 06.09.2023.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Weiden i. d. Oberpfalz genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im September 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Oktober 2023 bis Januar 2024.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Februar 2024. Die Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Weiden i. d. Oberpfalz am 17.04.2024 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde am 17.04.2024 von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter sowie am 13.05.2023 vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.06.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Wohnwertmerkmale werden ebenfalls als zu berücksichtigende Merkmale in der Mietspiegelverordnung (§§17 ff. MsV) aufgeführt.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern sowie in Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 140 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über folgende Baualtersklassen abgebildet:

- bis 1976
- 1977 bis 2001
- 2002 bis 2023

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt gemeint.

Im Mietspiegel der Stadt Weiden i.d.OPf. wird die Lage über die Stadtteile abgebildet.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für Kernsanierungen ab 2007 sowie für Modernisierungen der Sanitäreinrichtungen ab 2016 ausgewiesen.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Alternativ kann eine Anpassung mittels Stichprobe erfolgen. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.²

In der Stadt Weiden i.d.OPf. erfolgte zum Stichtag 01.10.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern im Zeitraum von Oktober 2023 bis Januar 2024. Da die Erhebungsdaten sowohl zu dem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.10.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Weiden i.d.OPf., einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Im Anschreiben wurde auf die Teilnahmepflicht an der Befragung gemäß Artikel 238 § 2 EGBGB hingewiesen. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular beantworten.

Die Befragten wurden in einem ersten Anschreiben um die Übermittlung der Daten bis zum 08.11.2023 gebeten. Ende November wurden die Befragten, die bisher nicht an der Umfrage teilnahmen, mit einem Erinnerungsschreiben ein weiteres Mal postalisch um Teilnahme an der Befragung gebeten. Dabei wurde ihnen eine verlängerte Frist und das Rücksendedatum 15.12.2023 mitgeteilt.

¹ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

² § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Weiden i.d.OPf. einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Weiden i.d.OPf. bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Weiden i.d.OPf. über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 12.598 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die seit 2011 abgerissen wurden oder nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 12.598 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 4.200 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Weiden i.d.OPf.. Aus den Meldedaten wurden auf Grundlage der Nachnamen und der Einzugsdaten Haushalte generiert. Dabei wurden Personen, welche an der gleichen Adresse gemeldet waren und den gleichen Nachnamen trugen oder für die das gleiche Einzugsdatum hinterlegt war, zu einem Haushalt zusammengefasst. Außerdem wurden die Meldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft, sodass überprüft werden konnte, ob ein Haushalt in Wohneigentum lebt. Diese sind aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen wurden weiterhin Heimunterkünfte, insbesondere Seniorenwohnanlagen.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Leichte Unschärfen aufgrund der Haushaltsgenerierung wurden im Sinne der Durchführbarkeit einer solchen in Kauf genommen.

Die Mietdaten wurden mittels einer Mieterbefragung erfragt. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf 4.200 Wohneinheiten, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 3.322 Rückläufe verzeichnet werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 79 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten um Duplikate und um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltniete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, der Baujahresklasse sowie mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben. Ebenfalls wurden Objekte nicht berücksichtigt, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder über keine sanitären Einrichtungen verfügen. Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 140 m² wurden entfernt, sodass zunächst eine Datengrundlage von 1.385 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 393 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 992 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.³ Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welchen im Rahmen der ersten Regressionsstufe auf Grundlage der Cook-Distanz eine außergewöhnliche Einflussnahme zugesprochen wurde. Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wider, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Es wurde $\alpha = 0,01$ gewählt, so dass 14 Mietwerte als Extremwerte eingestuft wurden.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 978 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

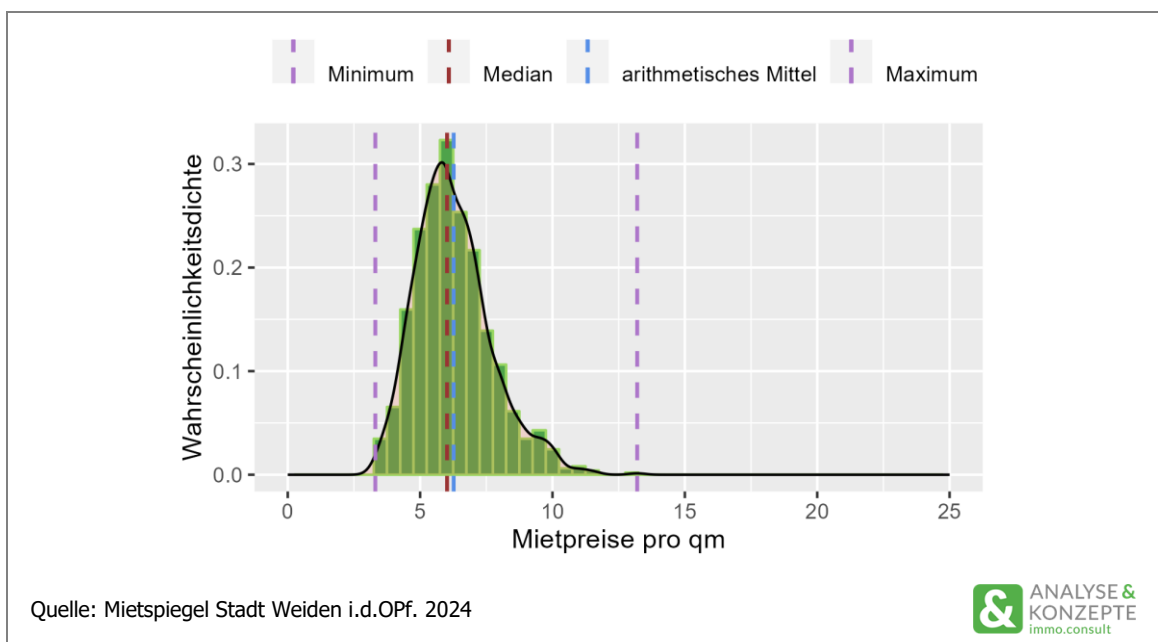
Tab. 1 Stichprobengröße	
	Fallzahlen
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	4.200
Stichprobenausfälle	1.131
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	3.322
Ausschlussgrund angegeben	1.099
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	464
Duplikat	26
Inklusivmiete	33
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	100
Wohnfläche unter 25m ² oder über 140m ²	29
Substandard oder unplausibel	176
Überschreiten der 6-Jahresregel	393
Extremwerte	14
Ergebnisstichprobe (relevante Daten)	978
¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024	

³ Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Abbildung 1 zeigt die resultierende Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter sowie die folgenden statistischen Kennzahlen:

- Minimum der Nettokaltmieten pro $m^2 = 3,31 \text{ €/m}^2$
- Median der Nettokaltmieten pro $m^2 = 6,02 \text{ €/m}^2$
- Arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten pro $m^2 = 6,27 \text{ €/m}^2$
- Maximum der Nettokaltmieten pro $m^2 = 13,20 \text{ €/m}^2$

Abb. 1 Verteilung der Mietwerte



4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Weiden i.d.OPf. 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (*NKM*) eines Mietobjekts *i* wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche (WFL) und der Netto-Kaltmiete kann durch die quadratische Gleichung⁴

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1, β_2 die Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die quadratische Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Weiden i.d.OPf. 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 143,769 + 2,414 \cdot WFL + 0,023 \cdot WFL^2$$


Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,608. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 60,8 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle 2 entnommen werden.

Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	143,769	29,351	4,898	<0,001
Wohnfläche	2,414	0,799	3,020	0,003
Wohnfläche²	0,023	0,005	4,349	<0,001

Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024



In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

⁴ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzel- und lineare Funktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

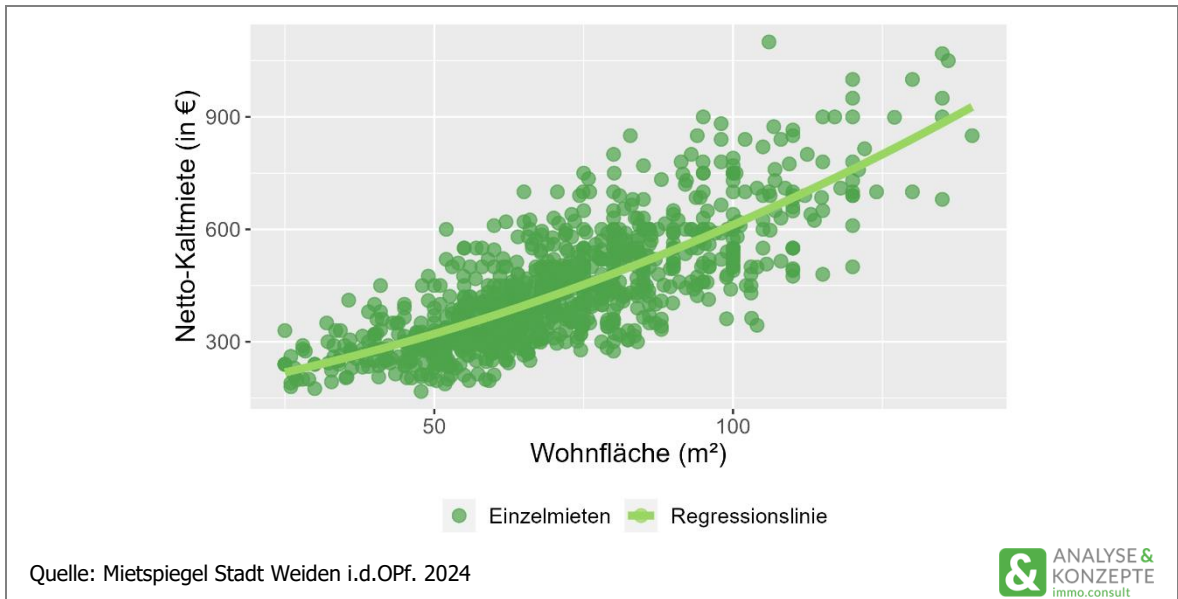
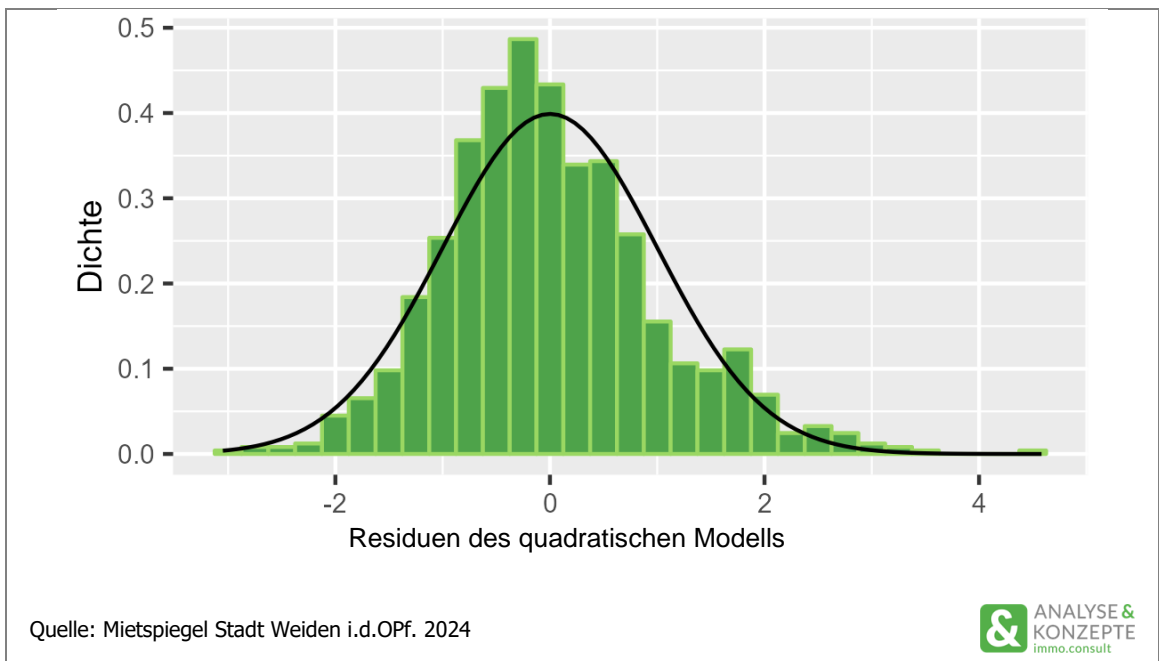


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen



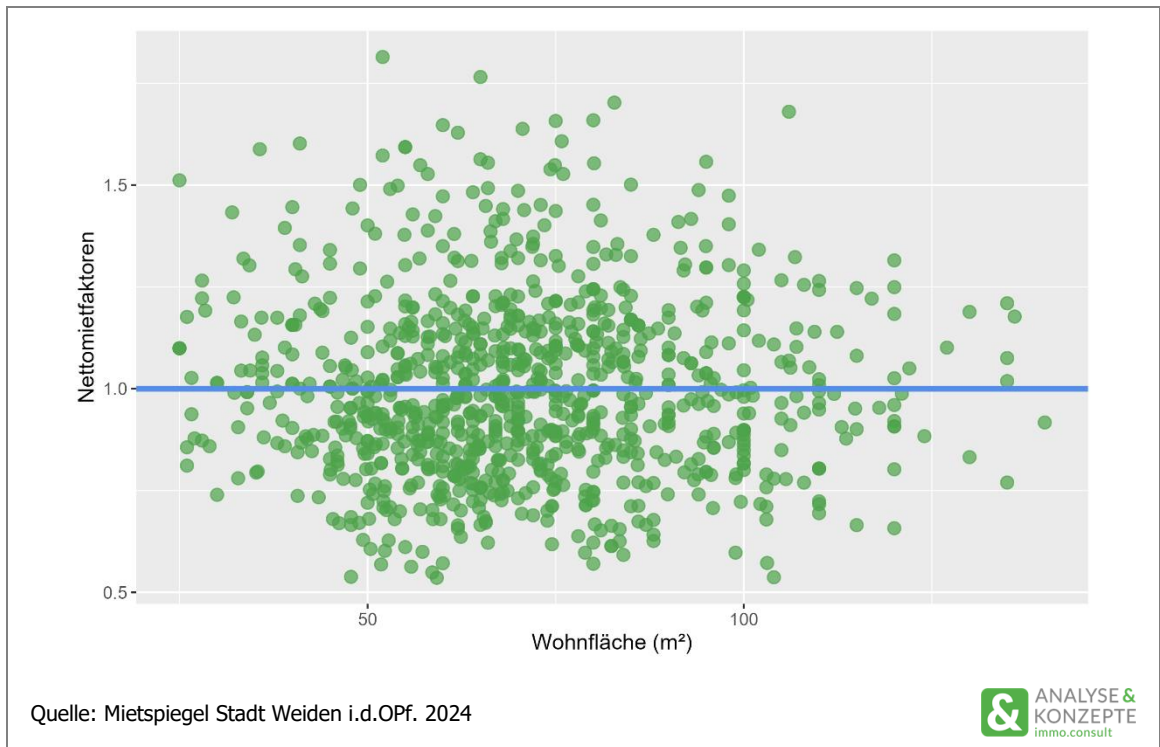
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Stadt Weiden i.d.OPf. werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag in Monaten sowie der Vermietertyp („Genossenschaft“, „kommunales Wohnungsunternehmen“, „sonstiger Vermietertyp“) berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned} NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \frac{NKM}{\overline{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \overline{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser

in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ sowie der Variablen „Vermietertyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Der Achsenabschnitt c wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung der außergesetzlichen Merkmale ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T g)/a_0$.

In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei sind insbesondere mögliche Korrelationen unter den Merkmalen zu berücksichtigen. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

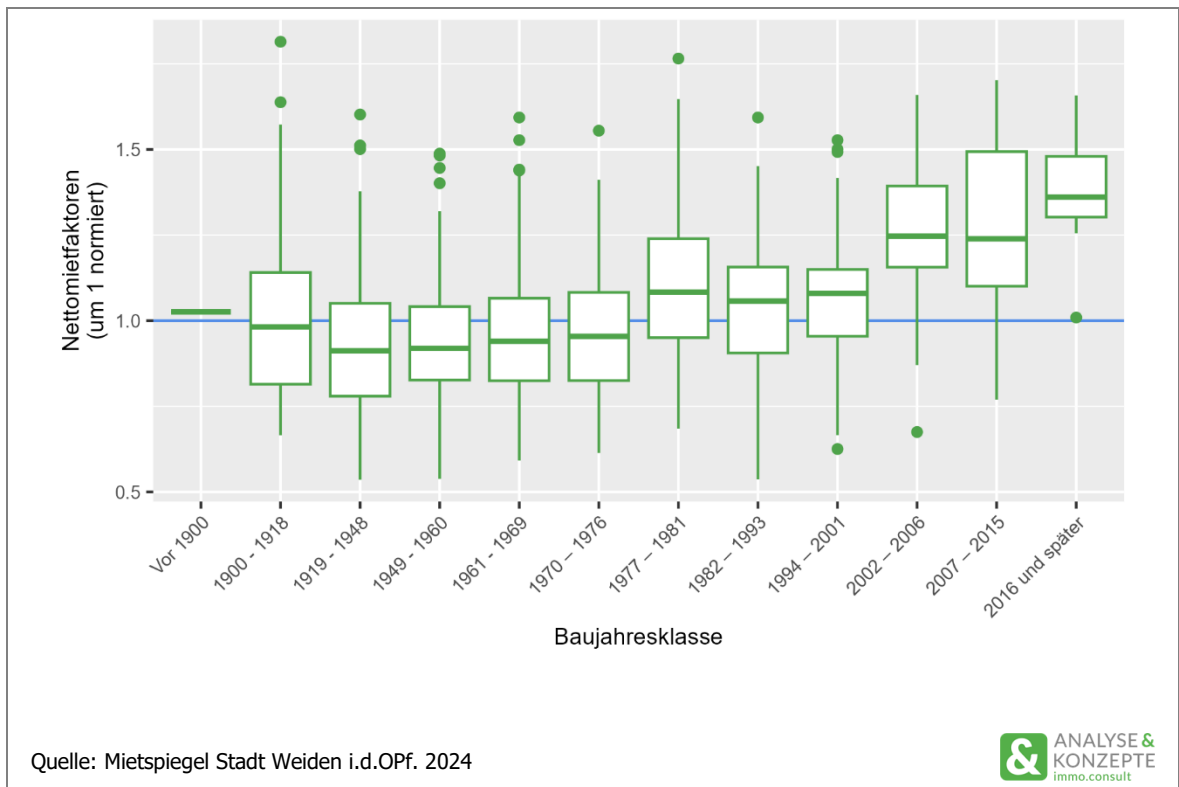
Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesem kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren. So konnte beispielsweise festgestellt werden, dass die Baualtersklassen vor 1976 im Rahmen der Regression der zweiten Stufe in einem ähnlichen Verhältnis zu den Nettomietfaktoren stehen. In der Folge werden in dem Modell der zweiten Stufe folgende Baujahreseinteilungen zugrunde gelegt:

- Baujahre bis 1976
- Baujahre 1977 bis 2001
- Baujahre 2002 bis 2023

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baujahresklassen



Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024

Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.


So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageinteilung durchgeführt werden.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Regressionsrechnung, die die Nettomietfaktoren zu erklären sucht. Der Modellfestlegung gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Im Ergebnis flossen 916 Datensätze in das Modell der zweiten Regressionsstufe ein, 62 Datensätze der Auswertungsgrundlage wiesen fehlende Werte bei Variablen auf, die in das Modell aufgenommen wurden. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt 0,369.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	1,0326	0,0149	69,2407	<0,0001	
Baujahresklasse 1977 bis 2001	0,0448	0,0156	2,8691	0,0042	1,3179
Baujahresklasse 2002 bis 2023	0,1633	0,0281	5,8221	<0,0001	1,3711
Stadtteil Altstadt, Bahnhof Moosbürg, Fichtenbühl, Lerchenfeld oder Weiden-Ost I	0,0408	0,0132	3,0880	0,0021	1,1547
hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)	0,0449	0,0199	2,2496	0,0247	1,0696
Barrierefreiheit ^B	0,0910	0,0322	2,8283	0,0048	1,2173
Aufzug vorhanden	0,0376	0,0179	2,0951	0,0364	1,3070
Stellplatz vorhanden	0,0297	0,0170	1,7425	0,0818	1,0931
Energieträger Öl	-0,0387	0,0167	-2,3198	0,0206	1,1670
Fußbodenheizung im Wohnbereich	0,1030	0,0362	2,8438	0,0046	1,1386
Kein(e) Balkon, Terrasse o. Garten	-0,0226	0,0133	-1,6988	0,0897	1,2079
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen ab 2016 ^S	0,0380	0,0184	2,0662	0,0391	1,0770
Kernsanierung ab 2007 ^K	0,0416	0,0204	2,0366	0,0420	1,0906
Mietvertragslänge in Monaten	-0,0004	0,0000	-9,7977	<0,0001	1,0927
Vermietertyp 1	-0,1792	0,0198	-9,0444	<0,0001	1,2784
Vermietertyp 2	-0,0556	0,0179	-3,0981	0,0020	1,2578

Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024

^B Eine Beschreibung der Variable ist dem folgenden Abschnitt zu entnehmen.
^S für Baujahre bis 2015
^K für Baujahre bis 2007



Die Barrierefreiheit ist an dieser Stelle wie folgt definiert:

Die Wohnung verfügt über wenigstens drei der folgenden barrierearmen Elemente:

- Es gibt eine bodengleiche Dusche im Bad.
- Alle Türen sind mind. 90 cm breit.
- Die Wohnung ist schwellenfrei.
- Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.

oder

Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.

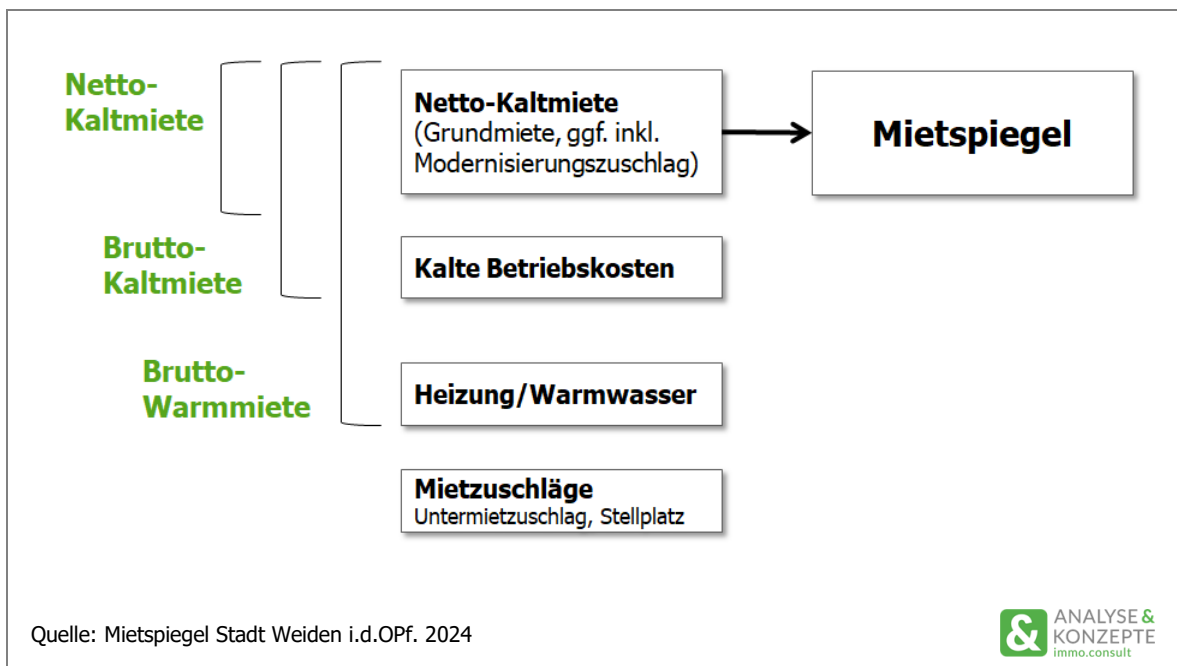
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁵ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen, wie sie im Kapitel 5.2 beschrieben sind, angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltable

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 6).

Abb. 6 Mietbegriff




⁵ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹			
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
25 - 26	8,42	83 - 84	5,74
27 - 28	8,05	85 - 86	5,74
29 - 30	7,73	87 - 88	5,75
31 - 32	7,45	89 - 90	5,76
33 - 34	7,22	91 - 92	5,77
35 - 36	7,02	93 - 94	5,78
37 - 38	6,84	95 - 96	5,79
39 - 40	6,69	97 - 98	5,81
41 - 42	6,55	99 - 100	5,83
43 - 44	6,43	101 - 102	5,84
45 - 46	6,33	103 - 104	5,86
47 - 48	6,24	105 - 106	5,88
49 - 50	6,16	107 - 108	5,90
51 - 52	6,09	109 - 110	5,92
53 - 54	6,03	111 - 112	5,95
55 - 56	5,98	113 - 114	5,97
57 - 58	5,93	115 - 116	5,99
59 - 60	5,89	117 - 118	6,02
61 - 62	5,86	119 - 120	6,04
63 - 64	5,83	121 - 122	6,07
65 - 66	5,80	123 - 124	6,10
67 - 68	5,78	125 - 126	6,13
69 - 70	5,77	127 - 128	6,15
71 - 72	5,75	129 - 130	6,18
73 - 74	5,74	131 - 132	6,21
75 - 76	5,74	133 - 134	6,24
77 - 78	5,73	135 - 136	6,27
79 - 80	5,73	137 - 138	6,30
81 - 82	5,73	139 - 140	6,34

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen bzw. von 89,00 m² bis 90,99 m² sind in das Feld 89 - 90 m²

Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024



5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexe Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes

Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre bis 1976	± 0 %
Baujahre 1977 – 2001	+ 4 %
Baujahre 2002 – 2023	+ 16 %
Wohnlage	
Altstadt, Bahnhof Moosbürg, Fichtenbühl, Lerchenfeld oder Weiden-Ost I	+ 4 %
Restliches Stadtgebiet	± 0 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Kernsanierung ab 2007	+ 4 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen ab 2016 (für Baujahre bis 2015)	+ 4 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über wenigstens drei der folgenden barrierearmen Elemente: - Es gibt eine bodengleiche Dusche im Bad. - Alle Türen sind mind. 90 cm breit. - Die Wohnung ist schwellenfrei. - Die Wohnung ist stufenlos erreichbar. oder Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 9 %
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung).	+ 4 %
Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 4 %
Zur Wohnung gehört einen Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht.	+ 3 %
Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung in den Wohnräumen.	+ 10 %
Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten.	- 2 %
Der Energieträger, über den die Wohnung beheizt wird, ist Öl.	- 4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024	

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits

aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

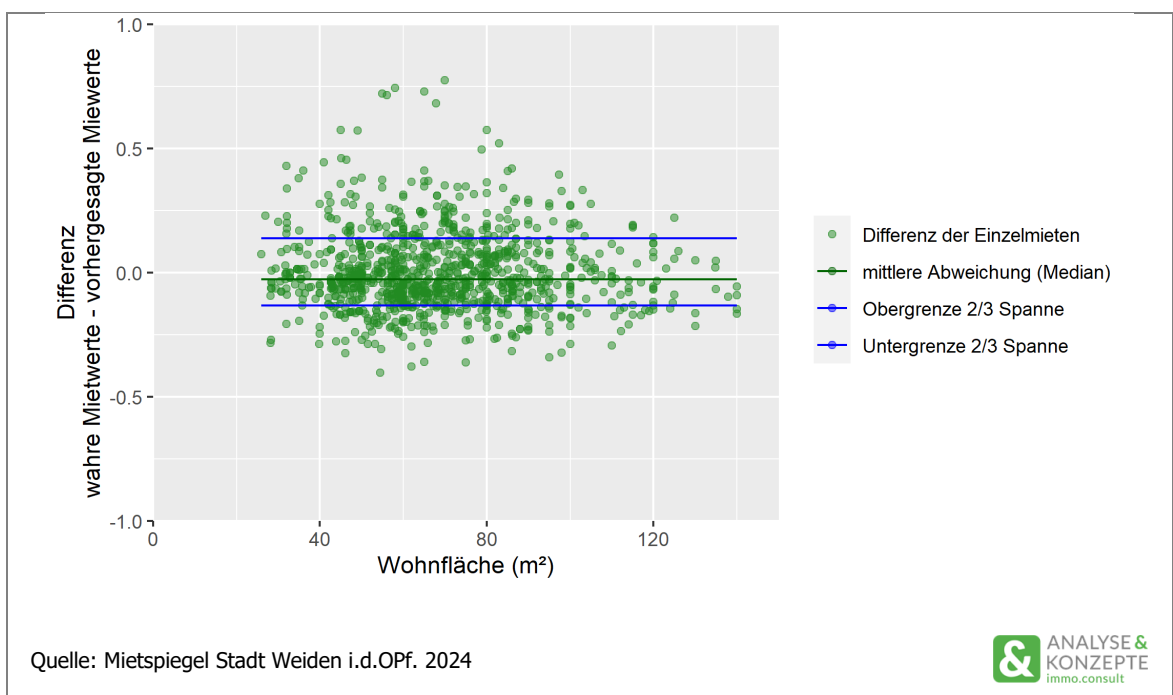
Diese Spanne reicht von – 19 % bis + 18 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Abb. 7 Mietpreisspanne



6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

https://omsp.analyse-konzepte.de/weiden_i_d_opf/

Anlage A Fragebogen

Abb. 8 Fragebogen – Seite 1


Mietspiegel Weiden in der Oberpfalz 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen gemietete Wohnung in Weiden i. d. Opf. auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Sollten Sie Fragen nicht beantworten können, fragen Sie bitte Ihren Vermieter. Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **08.11.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/wen/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße

Nr.

Geschoss

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. **Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?** . .

2. **Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) im bestehenden Mietverhältnis zuletzt geändert worden?** . .

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

3. **Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?** , m²

Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Wohnflächenverordnung mit einem Viertel bis maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

2293158976

Seite 1

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 9 Fragebogen – Seite 2

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

[][][][] Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

Vor 1900 1900 - 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1976
 1977 - 1981 1982 - 1993 1994 - 2001 2002 - 2006 2007 - 2015 2016 und später

5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?
Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz)

[][][][] Jahr

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

		1994-2001	2002-2006	2007-2015	2016 und später	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschosdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie wird die Wohnung beheizt?
Sie können mehrere Angaben machen.

Keine vom Vermieter gestellte Heizung

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen

Etagenheizung Elektro-/Nachtspeicheröfen

Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

Öl Gas Fernwärme Erdwärme Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

Unterstützung durch Solarthermie Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

Warmwasserversorgung durch Etagenheizung Zentrale Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)

Reihenhaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)

9676158978 Seite 2 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 10 Fragebogen – Seite 3

11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

<input type="checkbox"/> Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)	<input type="checkbox"/> Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)	<input type="checkbox"/> Souterrain-/ Kellerwohnung
<input type="checkbox"/> Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	<input type="checkbox"/> Keine besondere Wohnform

12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) verfügt die Wohnung?

1 2 3 4 5 6 und mehr

Ausstattung

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

Wann wurde die Küche eingebaut? Jahr

14. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites WC innerhalb der Wohnung

Zweites Bad innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper
<input type="checkbox"/> (Separate) Einzeldusche	<input type="checkbox"/> Fenster im Bad
<input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad
<input type="checkbox"/> Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich	

16. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
<input type="checkbox"/> Kellerraum oder Dachbodenabteil	<input type="checkbox"/> Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)
<input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche	<input type="checkbox"/> Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
<input type="checkbox"/> Elektrische Rollläden	<input type="checkbox"/> Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
<input type="checkbox"/> Rollläden	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in den Wohnräumen
<input type="checkbox"/> Lademöglichkeit für E-Auto	<input type="checkbox"/> Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage	<input type="checkbox"/> Videosprechanlage
<input type="checkbox"/> Glasfaseranschluss	

17. Gehören zu der Wohnung Stellplätze, für die kein separater Mietvertrag besteht?
Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage	<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz Carport
<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz außen	<input type="checkbox"/> Kein eigener Stellplatz

18. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche im Bad	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit
<input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei	<input type="checkbox"/> Wohnung stufenlos erreichbar	<input type="checkbox"/> Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

19. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)

Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden, Vinyl)

Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

20. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend vom Vermieter aufgearbeitet? Jahr

7427158970 Seite 3 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Abb. 11 Fragebogen – Seite 4

	<p>21. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf? Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.</p> <p><input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)</p> <p><input type="checkbox"/> Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)</p>	
	<p>22. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.</p> <p><input type="checkbox"/> Balkon/Loggia <input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Dachterrasse <input type="checkbox"/> Wintergarten <input type="checkbox"/> Weder noch</p>	
	<p>23. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?</p> <p><input type="checkbox"/> Eigener Garten vorhanden <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich <input type="checkbox"/> Kein Garten vorhanden</p>	
	Mietpreis und Nebenkosten	
	<p>24. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.10.2023? Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne separate Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>25. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation?</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>26. Falls vorhanden: Zuschlag für Einbauküche</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>27. Sonstiger Zuschlag (z. B. Satellitenanlage)</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>28. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>29. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Weiß nicht</p>	
	<p>30. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen? Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>31. Falls für die monatlichen kalten Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten eine Gesamtpauschale vereinbart wurde: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen?</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>32. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeister-tätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert? Ja, und zwar um</p>	<input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> €
	<p>33. Unterliegt die Wohnung einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt)?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>	
	<p>34. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).</p> <p><input style="width: 30px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/> / <input style="width: 100px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/></p>	

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
 Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **08.11.2023** an uns zurück.
 Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

2441158971

Seite 4

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024

