
Dokumentation zum Mietspiegel Wilhelmshaven 2024

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
3	Erstellung der Fragebögen	4
4	Stichprobenziehung	5
5	Befragung	7
6	Datenschutz	7
7	Aufbereitung der Daten und Bildung der bereinigten Nettostichprobe	8
8	Auswertung	11
8.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	11
8.2	Regressionsmodell	12
8.2.1	Berechnungsschritt 1	12
8.2.2	Berechnungsschritt 2	13
8.3	Ergebnisse	14
8.3.1	Einfluss der Wohnfläche	14
8.3.2	Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale	16
8.3.3	Einfluss der Mietvertragslaufzeit	23
8.4	Spanne	24
8.5	Güte des Regressionsmodells	25
9	Anwendung des Mietspiegels	28
10	Schlussbemerkungen	29
A	Anhang: Häufigkeiten	30
B	Anhang: Mieter:innenfragebogen	31

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (=ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Wilhelmshaven durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Wilhelmshaven ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Rat der Stadt Wilhelmshaven anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 15. März 2024 gültig.

Die Stadt Wilhelmshaven verfügte bisher nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurden die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- DMB Friesland e. V.
- Haus & Grund Wilhelmshaven
- Große Wohnungsunternehmen
- Stadt Wilhelmshaven
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wilhelmshaven

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 23. Februar 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 8).

Am 12. Oktober 2023 wurden die Ergebnisse der Stadt Wilhelmshaven im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 21. November 2023 wurde der Mietspiegel 2024 dem Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Wilhelmshaven vorgestellt. Zwischen Dezember 2023 und Februar 2024 folgten einige Treffen des Arbeitskreises Mietspiegel, welche zu einigen Anpassungen des Mietspiegels führten. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschloss den Mietspiegel schließlich am 13. März 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 15. März 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine reine Mieter:innenbefragung vor. Alle Mieter:innen erhielten den gleichen Fragebogen. Der Fragebogen wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entwickelt. Er ist im Anhang B angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z.B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);

4 Stichprobenziehung

- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete vereinbart wurde;
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Pflegeheime, „Betreutes Wohnen“ und sonstige Heime.

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

4 Stichprobenziehung

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

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Wilhelmshaven wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten inkl. Haushaltszugehörigkeit (Namen, Anschriften und Einzugsdaten der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Wilhelmshaven

- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Durch die Stadt Wilhelmshaven wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt, sodass ALP Name und Adresse des Haushaltsvorstandes vorlagen. Die Stadt Wilhelmshaven hat die Einwohnermeldedaten außerdem bereits vor der Übermittlung an ALP um besondere Adressen nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen bereinigt (darunter Pflegeheime, Asylbewerberunterkünfte, von der Bundeswehr angemieteter Wohnraum und weitere Heime).

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 31.138 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 waren zum Stichtag 9. Mai 2011 ca. 64,9 % der Wohnungen in Wilhelmshaven Mietwohnungen. Unter der Annahme, dass die Mietquote sich seither nicht verändert hat, lässt sich auf Grundlage der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes des Landesamtes für Statistik Niedersachsen die ungefähre Anzahl der Mietwohnungen zum Stichtag 1. April 2023 bestimmen. Sie liegt bei 30.885. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Alle 3.000 Fälle wurden mieterseitig kontaktiert.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. April 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 3.000 Personen der Bruttostichprobe erhielten im April 2023 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Wilhelmshaven. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 26. Mai 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Im Juni 2023 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 1.455 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und einem beiliegenden Fragebogen angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 7. Juli 2023.

6 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Wilhelmshaven über eine passwortgeschützte Cloud die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Mieter:innenstichprobe wurde durch ALP ein Zugangsschlüssel zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangsschlüssel. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangsschlüssel, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangsschlüsseln wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der

Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangsschlüsseln vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

7 Aufbereitung der Daten und Bildung der bereinigten Nettostichprobe

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen und doppelt abgefragten Haushalten lag ALP eine Nettostichprobe von 1.875 Datensätzen vor (siehe Tabelle 1. Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.000 abzüglich der 241 stichprobenneutralen Ausfälle ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 68,0 %.

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 1 ist zu entnehmen wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 686 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.¹

Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Aber auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten geprüft. Wenn möglich,

¹Einige dieser Mieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Insgesamt wurden 102 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 42 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 9 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Befragung ausgeschlossen werden mussten.

Des Weiteren wurden 15 Datensätze ausgeschlossen, für die angegeben wurde, dass die Wohnung vermietet nicht mit einem WC (1 mal), einem Bad (1 mal) oder einer Heizung (13 mal) ausgestattet ist. In einem Fall wurde angegeben, dass die Wohnung mit einem Kohle- oder Öl-Einzelofen beheizt werde. Diese Wohnungen wurden als Fälle mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

In weiteren 4 Fällen wurden Wohnungen ausgeschlossen, da die Lage der Wohnung von Seiten der Stadt Wilhelmshaven als nicht relevant eingestuft wurde (bspw. Lage in Industriegebiet oder im ländlichen Bereich). Der Mietspiegel ist folglich auch nicht im gesamten Stadtgebiet anwendbar, sondern nur für die in der Mietspiegelbroschüre genannten Adressen.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 8). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fielen 4 Wohnungen auf. Drei dieser Wohnungen wiesen eine ungewöhnlich große Wohnfläche auf, einmal mit sehr niedriger und 2 mal mit sehr hoher Miete. Die vierte Wohnung hatte eine sehr kleine Wohnfläche mit sehr hoher Miete. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

Aus der Nettostichprobe verblieben 54,0 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltet somit 1.012 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 30.885 Mietwohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 309 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.012 Datensätzen erfüllt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

Mieter:innenbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	3.000	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	241	8,0 %
* nicht zustellbar	188	6,3 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	31	1,0 %
* Haushalt doppelt abgefragt	22	0,7 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.759	92,0 %
stichprobensystematische Ausfälle	884	32,0 %
*Keine Reaktion	858	31,1 %
*leere Datensätze	26	0,9 %
Nettostichprobe	1.875	68,0 %
Ausschluss durch Filterfragen	686	36,6 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	155	8,3 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	372	19,8 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	42	2,2 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	44	2,3 %
* Frage E (Wohnheim)	13	0,7 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,1 %
* Frage G (Möblierung)	38	2,0 %
* Frage H (WG-Zimmer)	18	1,0 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	2	0,1 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	102	5,4 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	42	2,2 %
Unplausible Angaben	9	0,5 %
Minderausstattung	16	0,9 %
nicht relevante Lage	4	0,2 %
Ausreißer	4	0,2 %
Bereinigte Nettostichprobe	1.012	54,0 %

8 Auswertung

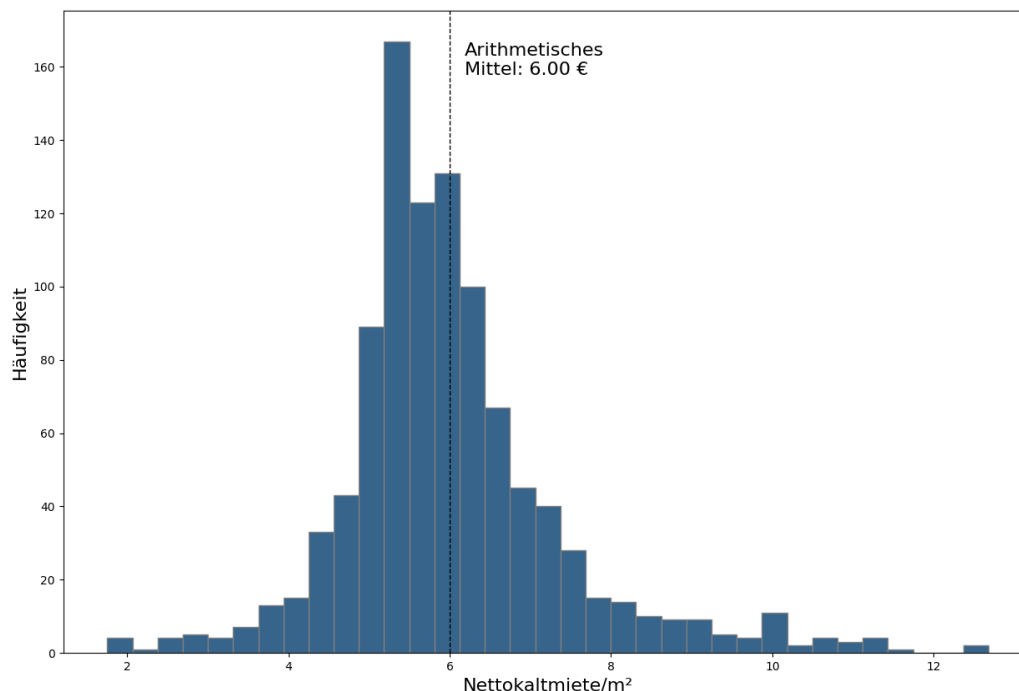
Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 8.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Wilhelmshaven erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 8.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

8.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Wilhelmshaven 2024 beträgt 6,00 €/m² zum Stichtag 1. April 2023. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 5,81 €/m².

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



8.2 Regressionsmodell

Für den Wilhelmshavener Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m² nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen statistisch großen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, 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.

8.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m² 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) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NK Mqm = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

β_k : Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p: Anzahl der berücksichtigten Polynome

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Art, Beschaffenheit, Lage)

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$: Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals $x_{ag,j}$

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale $x_{ag,j}$ sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale $x_{g,i}$ (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

8.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Miet spiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante (α) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiet tabelle verwendet wird:

$$\widehat{NK\overline{M}qm} = \alpha' + \hat{\beta}_1 Wfl^1 + \dots + \hat{\beta}_p Wfl^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK\overline{M}qm}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m²

α' : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$: geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$: gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals j

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der Konstante der Regression im 1. Berechnungsschritt und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten aus der Regression. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, 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 (siehe hierzu Unterabschnitt 8.3.3).

8.3 Ergebnisse

8.3.1 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet. Auf Grundlage der Nettokaltmiete pro m² wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NKM_{qm} = 8,950765 - 0,118021 * Wfl + 0,001100 * Wfl^2 - 0,000003696 * Wfl^3 \quad (4)$$

In Berechnungsschritt 2 erhöht sich der Wert der Konstanten auf 9,1870112. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen bei denen alle Variablen außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

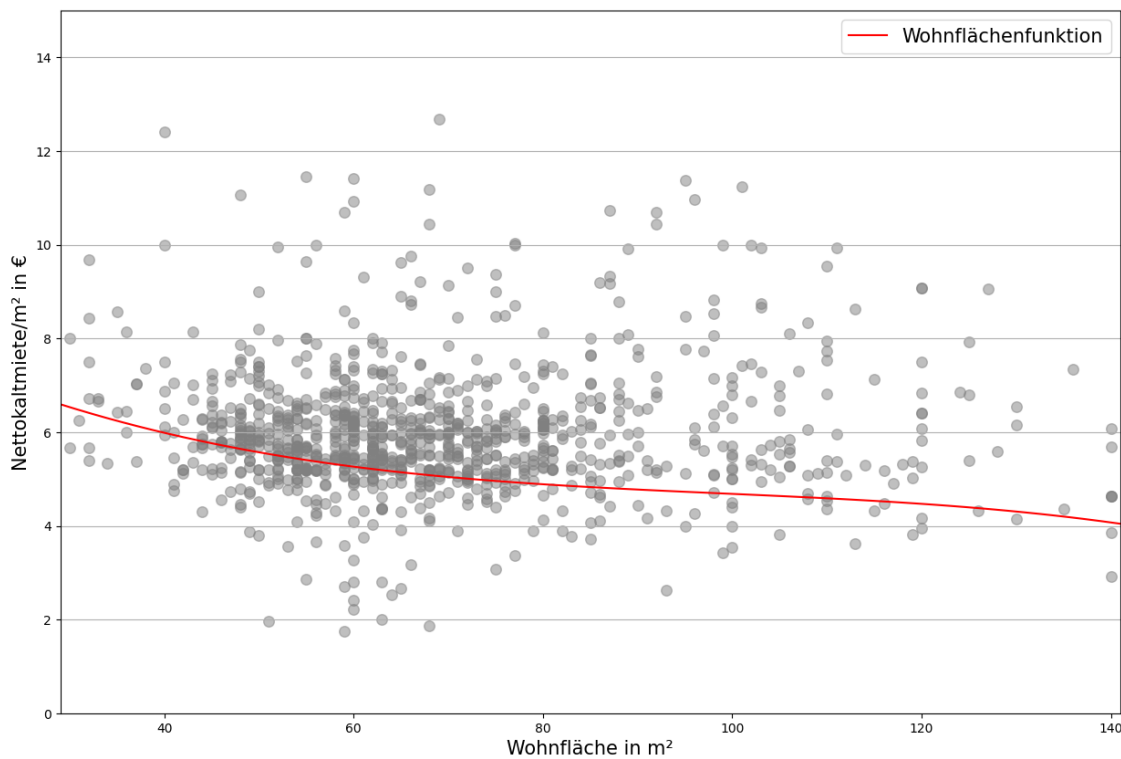


Abbildung 2: Geschätzte Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 30 m² und über 140 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablelle weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 m² und 140 m² aus.

Tabelle 2: Basismiettablelle

Wohnfläche in m ²	Basisnetto- kaltmiete in € pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basisnetto- kaltmiete in € pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basisnetto- kaltmiete in € pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basisnetto- kaltmiete in € pro m ²
30	6,54	61	5,24	92	4,76	123	4,43
31	6,47	62	5,22	93	4,75	124	4,41
32	6,42	63	5,19	94	4,74	125	4,40
33	6,36	64	5,17	95	4,73	126	4,38
34	6,30	65	5,15	96	4,72	127	4,36
35	6,24	66	5,13	97	4,71	128	4,35
36	6,19	67	5,10	98	4,70	129	4,33
37	6,14	68	5,08	99	4,69	130	4,31
38	6,09	69	5,06	100	4,69	131	4,29
39	6,04	70	5,05	101	4,68	132	4,27
40	5,99	71	5,03	102	4,67	133	4,25
41	5,94	72	5,01	103	4,66	134	4,22
42	5,90	73	4,99	104	4,65	135	4,20
43	5,85	74	4,98	105	4,64	136	4,18
44	5,81	75	4,96	106	4,63	137	4,15
45	5,77	76	4,95	107	4,62	138	4,13
46	5,73	77	4,93	108	4,61	139	4,10
47	5,69	78	4,92	109	4,60	140	4,08
48	5,65	79	4,90	110	4,59		
49	5,61	80	4,89	111	4,58		
50	5,57	81	4,88	112	4,57		
51	5,54	82	4,87	113	4,56		
52	5,50	83	4,85	114	4,55		
53	5,47	84	4,84	115	4,54		
54	5,44	85	4,83	116	4,52		
55	5,41	86	4,82	117	4,51		
56	5,38	87	4,81	118	4,50		
57	5,35	88	4,80	119	4,49		
58	5,32	89	4,79	120	4,47		
59	5,29	90	4,78	121	4,46		
60	5,27	91	4,77	122	4,44		

8.3.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. Zusätzlich wurde auch das außergesetzliche Merkmal Dauer des Mietvertrags berücksichtigt. Der Vermietertyp als wei-

teres potentiell außergesetzliche Merkmal wurde nicht aufgenommen, da diese Information aufgrund der reinen Mieter:innenbefragung nicht vorlag. In die Gleichung des ersten Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert (siehe Abschnitt 8.2).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen (p-Wert $\leq 0,10$) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Die im Folgenden dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Zusätzlich wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen.

Tabelle 3: Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr 1995-2009	0,6069	0,194	0,002
Baujahr 2010-2015	0,9547	0,299	0,001
Baujahr 2016-2022	1,4540	0,226	0,000
Sanitärausstattung	0,3552	0,041	0,000
Einbauküche	0,2812	0,078	0,000
Hochwertiger Boden	0,2879	0,089	0,001
Leitungen über Putz	-0,2186	0,090	0,015
Stufenfrei	0,4070	0,154	0,008
Rollläden	0,1712	0,086	0,048
Kein Balkon/Terrasse/Loggia	-0,2113	0,076	0,006
Einzelöfen (Gas oder Strom)	-0,2663	0,109	0,015
3-Scheiben Fenster	0,2643	0,133	0,047
Wasserblick	1,4471	0,228	0,000
Starke Begrünung	0,1684	0,094	0,073
Wohnlage 1	0,5524	0,150	0,000
Wohnlage 2	0,2640	0,122	0,031
Wohnlage 3	0,4784	0,115	0,000
Wohnlage 4	0,7581	0,192	0,000
Wohnlage 5	0,4271	0,113	0,000
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	0,6800	0,100	0,000
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	0,4073	0,087	0,000
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahr ≤ 5 Jahre	0,2071	0,107	0,053

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Rahmen der Auswertung konnte für Baujahresklassen vor 1995 kein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Für drei Baujahresklassen konnten signifikante Einflüsse auf die Miethöhe im Rahmen der Regression festgestellt werden (siehe Tabelle 3). Im Ergebnis werden nur Zuschläge für zwei Baujahresklassen ausgewiesen, da aufgrund eines Beschlusses des Stadtrates der Stadt Wilhelmshaven der Mietspiegel nur für Wohnungen bis einschließlich Baujahr 2015 gilt. Die geschätzten Koeffizienten – wie in Tabelle 3 ausgewiesen – werden dabei auf ganze Cent-Beträge gerundet. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Einfluss und Häufigkeit der Baujahresklasse

Merkmal	Zu- / Abschlag	Anzahl	Anteil
Baujahr bis 1994	-	926	91,5 %
Baujahr 1995-2009	+ 0,61 €	36	3,6 %
Baujahr 2010-2015	+ 0,95 €	15	1,5 %
Baujahr 2016-2022	Mietspiegel nicht gültig	35	3,5 %

Modernisierung und Energetische Sanierung Im Rahmen der Befragung wurden auch energetische Sanierungen (Frage 21) und Modernisierungsmaßnahmen (Frage 22) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Auch in Wilhelmshaven konnte für energetische Maßnahmen und Modernisierungen kein Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden. ALP hat die energetischen Maßnahmen und Modernisierungen einzeln und in verschiedenen komplexen Variablen (zwei, drei oder vier Maßnahmen wurden durchgeführt) geprüft. Es konnte kein signifikanter Einfluss aus den Ergebnissen abgeleitet werden. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden einerseits die Fragen 16, 17 und 18 aus dem Fragebogen zum direkten Wohnumfeld herangezogen. Zusätzlich wurden auch externe

Lagedaten ausgewertet. Folgende Geodaten wurden ALP von der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung gestellt:

- Stadtteil- und Stadtviertelgrenzen der Stadt Wilhelmshaven
- Parkanlagen, Spielplätze und Schulen
- ÖPNV-Haltestellen
- Versorgungsbereiche
- Lärmdaten
- Bodenrichtwerte

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Stadtteilen bzw. -vierteln vorgenommen und die Entfernungen zu Parkanlagen, ÖPNV-Haltestellen, Versorgungsbereichen, Schulen und Spielplätzen ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, zum Beispiel für die Entfernungen zu Parkanlagen, getestet.

Makrolage Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Wilhelmshaven in Stadtviertel zurückgegriffen. Der Mietspiegel gilt nicht für Stadtviertel, für welche keine Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe vorlagen. Dies sind vor allem ländliche Gebiete oder Industriegebiete. Zur Bestimmung des Einflusses der Stadtviertel wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Stadtviertel und Bodenrichtwerte) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Stadtviertel mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Im Ergebnis konnte für insgesamt sechs Wohnlagen (darunter eine Referenzlage) ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Die entsprechenden Zuschläge sind Tabelle 5 zu entnehmen.

Mikrolage Neben der Analyse der Wohnlage auf Stadtviertelebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Im Fragebogen wurde die Begrünung im näheren Umfeld (Frage 16), die Art der Straße, an der die Wohnung liegt (Frage 17), und ob die Wohnung über einen Wasserblick aus den Haupträumen (z. B. auf den Jadebusen) verfügt (Frage 18) abgefragt. Zusätzlich dienten die oben genannten Geodaten der näheren Analyse der Mikrolage. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter Einfluss für den Wasserblick und

für eine starke Begrünung unmittelbar vor und hinter dem Gebäude (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

Tabelle 5: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag	Anzahl	Anteil
Wohnlage 1	+ 0,55 €	89	8,8 %
Wohnlage 2	+ 0,26 €	206	20,4 %
Wohnlage 3	+ 0,48 €	283	28,0 %
Wohnlage 4	+ 0,76 €	43	4,2 %
Wohnlage 5	+ 0,43 €	255	25,2 %
Wohnlage 6	-	136	13,4 %
Wasserblick	+ 1,45 €	25	2,5 %
Starke Begrünung	+ 0,17 €	155	15,3 %

Sanitärausstattung ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der Sanitäreinrichtungen eine Rolle spielen. Hierfür wurde die Frage 13 des Fragebogens zur Ausstattung des Badezimmers herangezogen (Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden). Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein eines Gäste-WCs aus Frage 14 herangezogen. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable müssen zunächst die positiven und das negative Merkmale der Sanitärausstattung gegeneinander aufgerechnet werden. Dabei werden die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt berücksichtigt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Positive Merkmale, jeweils 1 Pluspunkt:

- Zweites WC (Gäste-WC) vorhanden
- Badewanne und Dusche
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)

Negative Merkmale, 1 Minuspunkt:

- Bad hat weder Fenster noch Lüftungsanlage

Tabelle 6: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Punkte	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
weniger als 0	- 0,36 €	47	4,7 %
0	-	448	44,4 %
1	+ 0,36 €	302	30,0 %
2	+ 0,71 €	127	12,6 %
mehr als 2	+ 1,07 €	84	8,3 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 7 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Einbauküche Die Befragten wurden in Frage 14 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (mit Herd, Spüle, Schränken und Einbaukühlschrank) ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die vom Vermietenden gestellt sind. Hier zeigte sich, dass 27,4 % der Wohnungen über eine Einbauküche verfügen.

Hochwertiger Bodenbelag Weiterhin wurde in Frage 14 erfragt, ob in der Wohnung ein hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden ist. Als Beispiele für hochwertige Böden werden im Fragebogen Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden genannt. Hier gaben 18,4 % der Mieter:innen an, dass die Wohnung einen hochwertigen Boden aufweist.

Leitungen über Putz In Frage 14 wurden die Befragten außerdem gebeten, anzugeben, ob die Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) in der Wohnung überwiegend freiliegend über Putz verlegt wurden. Dies ist in 16,6 % der Wohnungen der Befragung der Fall.

Stufenfrei Weiterhin wurden die Befragten gebeten, anzugeben, ob die Wohnung stufenfrei erreichbar ist. Dies ist bei 7,0 % der Wohnungen der Befragung der Fall.

Rollläden Frage 14 enthielt auch die Möglichkeit anzugeben, ob in mindestens der Hälfte der Räume Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien vorhanden sind. In 22,2 % der Wohnungen ist dies gegeben.

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia In Frage 14 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 47,0 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen nicht über einen solchen Bereich.

Einzelöfen (Gas oder Strom) In Frage 19 wurde gefragt wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. 10,6 % gaben hier an, dass die Wohnung mit Einzelöfen (Gas oder Strom) beheizt wird. Der Standard ist hier die Zentralheizung mit 43,4 %.

3-Scheiben Fenster In Frage 20 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Hier gaben 8,8 % an, dass die Fenster 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben) sind. Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 79,7 %.

Tabelle 7: Einfluss und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einbauküche	+ 0,28 €	277	27,4 %
hochwertiger Boden	+ 0,29 €	186	18,4 %
Leitungen über Putz	- 0,22 €	168	16,6 %
Stufenfrei	+ 0,41 €	71	7,0 %
Rollläden	+ 0,17 €	225	22,2 %
Kein Balkon/Terrasse/Loggia	- 0,21 €	476	47,0 %
Einzelöfen (Gas oder Strom)	- 0,27 €	107	10,6 %
3-Scheiben Fenster	+ 0,26 €	89	8,8 %

8.3.3 Einfluss der Mietvertragslaufzeit

Wie in Abschnitt 8.3.2 bereits erläutert, ist im Rahmen der Modellierung auch das außergesetzliche Merkmal Mietvertragslaufzeit berücksichtigt worden. In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Insbesondere in Wohnungsmärkten ohne Mietpreisbremse – wie in Wilhelmshaven – sind die Mieten von Neuverträgen (Neuvertragsmiete) im Vergleich zu älteren Mietverträgen (Bestandsmieterhöhungen) höher. Folgende Tabelle zeigt noch einmal den Einfluss der Vertragsdauer auf die Miethöhe und die entsprechenden Häufigkeiten. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 5 Jahren ist die Referenzkategorie.

Tabelle 8: Einfluss der Mietvertragslaufzeit auf die Nettokaltmiete pro m²

Modellvariable	Koeffizient	Fallzahl	Anteil
Mietvertragslaufzeit \leq 1 Jahr	0,6800	166	16,4 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 1 Jahr \leq 3 Jahre	0,4073	240	23,7 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 3 Jahr \leq 5 Jahre	0,2071	126	12,5 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 5 Jahre	-	480	47,4 %

8.4 Spanne

Nach § 16 Abs.3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1950 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und der Mietdauer, kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben (bspw. der Vermietertyp).
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Wilhelmshaven 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem ersten Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 8.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von **- 14 %** und **+ 13 %**.

8.5 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten korrigierten R^2 herangezogen. Die Höhe des korrigierten R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 44,8 %, d. h. 44,8 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 35,9 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m^2 als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die gesamte Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R^2 Werte zur Folge.

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 pro m^2 verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die Nettokaltmiete pro m^2 gegen die Residuen abgebildet wurden (siehe die folgende Abbildung 3). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

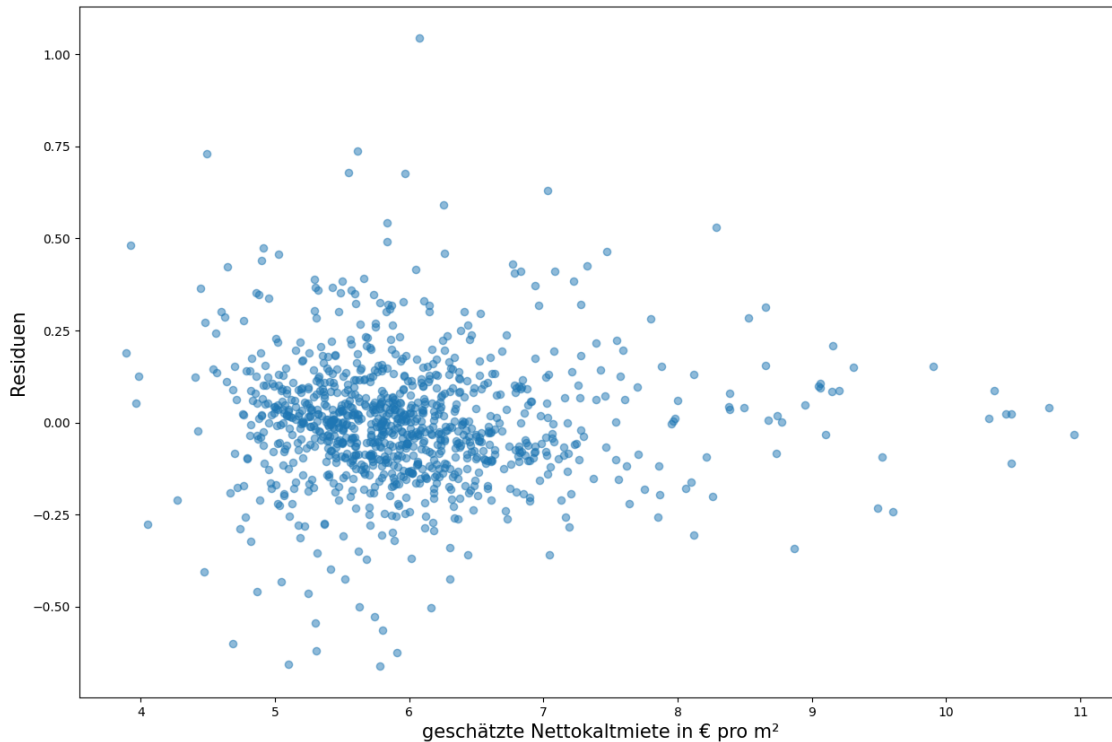


Abbildung 3: Prozentuale Residuen in Abhängigkeit der geschätzten Nettokaltmiete pro m²

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF und Korrelationsstatistik) zeigte in einem ersten Modell eine starke Korrelation von mehr als 0,6 zwischen dem Merkmal Fußbodenheizung (aus Frage 14) und der Baujahresklasse ab 2010. Das Merkmal Fußbodenheizung wurde daraufhin aus der Analyse ausgeschlossen. Im vorgestellten finalen

Modell gibt es keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen mehr. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ gewählt worden, also einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ vorliegt.

9 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 2 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Wert 0,86 multipliziert. Zur Bestimmung der oberen Spannengrenze wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Wert 1,13 multipliziert.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven heruntergeladen werden.

10 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Rat der Stadt Wilhelmshaven als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 15. März 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte durch die nach Landesrecht zuständige Behörde.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. April 2023 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

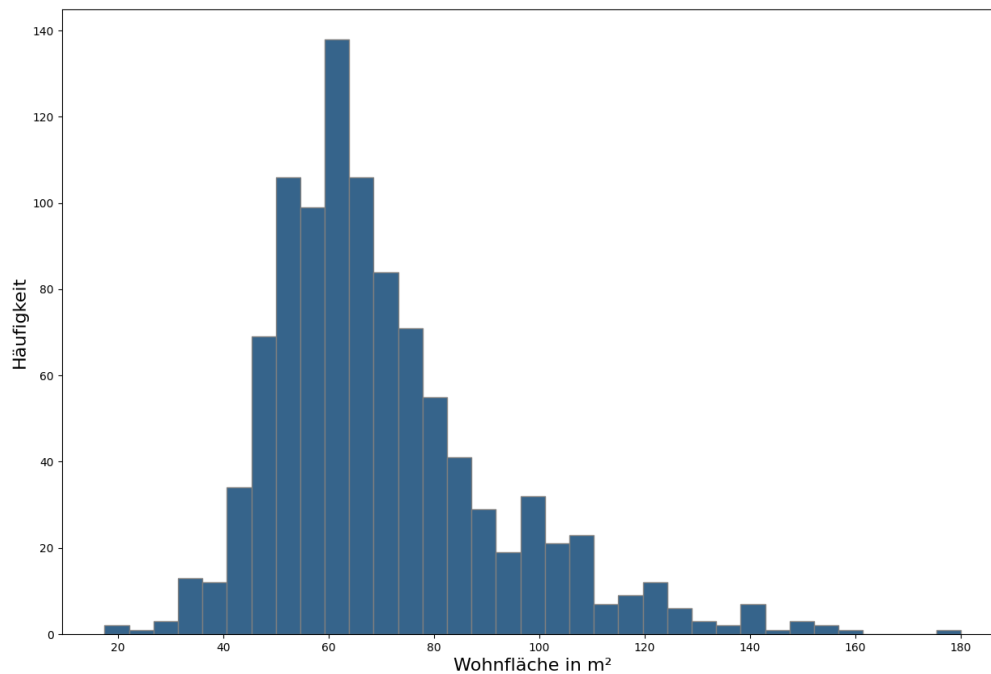
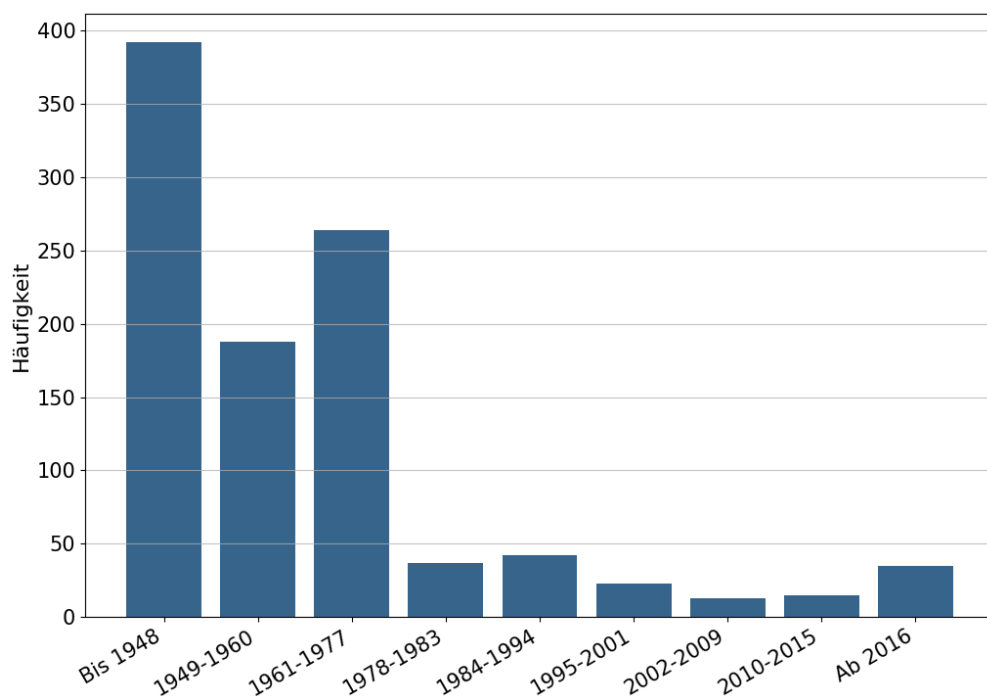


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen



B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Wilhelmshaven 2023

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). **Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 26. Mai 2023 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/wilhelmshaven> vornehmen.

Ihr **Zugangsschlüssel** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir.

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

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	
<input type="checkbox"/> Mieter → weiter	<input type="checkbox"/> Eigentümer → Ende <input type="checkbox"/> Untermieter → Ende
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.04.2017 angemietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2017 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	
<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende	
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (zum vorübergehenden Gebrauch)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	Jahr
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für April 2023 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	
Ich bezahle insgesamt an den Vermietenden (Gesamtbetrag): <input type="text"/> € (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)	
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage):	<input type="text"/> €
b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung):	<input type="text"/> €
a. davon kalte Betriebskosten:	<input type="text"/> €
b. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung):	<input type="text"/> €
c) Garage/Stellplatz:	<input type="text"/> €
d) Andere Kosten/ Zuschläge für:	<input type="text"/> €

Fortsetzung von Frage 2:	
Beinhalten die kalten Betriebskosten die Kosten für (ggf. bitte in Betriebskostenabrechnung nachschlagen)	
i. Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
ii. Wasser/Abwasser	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
iii. Müllbeseitigung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
iv. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
v. Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)	
	Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert	
Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?	
	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> m ²
Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (<u>Nicht</u> dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)	
	Zimmeranzahl: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?	
Anzahl Wohnungen:	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → weiter zu Frage 7 Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → weiter mit der nächsten Frage:
Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus?	
<input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus	
<input type="checkbox"/> Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus	
<input type="checkbox"/> Nein, Wohnung befindet sich in: _____ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	
Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. <u>Nicht</u> gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)	
	Anzahl Geschosse: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)	
<input type="checkbox"/> Keller/Souterrain/Untergeschoss <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/Hochparterre <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Mehrere Geschosse	
Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden) <input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden) <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)	
Frage 10: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)	
	Baujahr: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?	
<input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1949-1960 <input type="checkbox"/> 1978-1983 <input type="checkbox"/> 1995-2001 <input type="checkbox"/> 2010-2015 <input type="checkbox"/> Unbekannt	
<input type="checkbox"/> 1919-1948 <input type="checkbox"/> 1961-1977 <input type="checkbox"/> 1984-1994 <input type="checkbox"/> 2002-2009 <input type="checkbox"/> Ab 2016	
Frage 11: Befindet sich das WC in der Wohnung?	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Frage 12: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → weiter zu Frage 14	
Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermietenden gestellt wird. Eigenleistungen des Mietenden gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschkopf in der Wanne gegeben ist) <input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne) <input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag <input type="checkbox"/> Mind. <u>zwei</u> Waschbecken
<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	
Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (vom Vermietenden gestellt, Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden) <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden) <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 80 cm breit <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss) <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle) <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung <input type="checkbox"/> Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden
Frage 15: In welchem Zustand befindet sich das Treppenhaus / der Eingangsbereich des Gebäudes?	
<input type="checkbox"/> überwiegend in schlechtem Zustand (z. B. Putzschäden oder Farbabplatzungen, Graffiti, verschmutzte Wände, Gesamteindruck renovierungsbedürftig)	<input type="checkbox"/> überwiegend in gutem Zustand (Gesamteindruck ist gut, vereinzelte Schäden können vorhanden sein)
Frage 16: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad <u>unmittelbar vor und hinter</u> dem Gebäude zu? (nur eine Antwort möglich)	
<input type="checkbox"/> Keine Begrünung <input type="checkbox"/> Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum/Strauch)	<input type="checkbox"/> Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen) <input type="checkbox"/> Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de