

# **Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Wilhelmshaven 2026**

Januar 2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2 Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>3 Erstellung der Fragebögen</b>	<b>4</b>
<b>4 Stichprobenziehung</b>	<b>6</b>
<b>5 Befragung</b>	<b>8</b>
5.1 Mieter:innenbefragung . . . . .	8
5.2 Vermieter:innenbefragung . . . . .	8
<b>6 Datenschutz</b>	<b>10</b>
<b>7 Aufbereitung der Daten</b>	<b>11</b>
<b>8 Gewichtung</b>	<b>16</b>
<b>9 Non-Response-Analyse</b>	<b>17</b>
<b>10 Auswertung</b>	<b>18</b>
10.1 Allgemeines Mietniveau . . . . .	18
10.2 Regressionsmodell . . . . .	19
10.2.1 Berechnungsschritt 1 . . . . .	19
10.2.2 Berechnungsschritt 2 . . . . .	20
10.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren . . . . .	21
10.3 Ergebnisse . . . . .	21
10.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale . . . . .	22
10.3.2 Einfluss der Wohnfläche . . . . .	23
10.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale . . . . .	26
10.4 Spanne . . . . .	32
10.5 Güte des Regressionsmodells . . . . .	33
<b>11 Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>35</b>
<b>12 Schlussbemerkungen</b>	<b>36</b>
<b>A Anhang: Häufigkeiten</b>	<b>37</b>
<b>B Anhang: Mieter:innenfragebogen</b>	<b>38</b>

## 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 Betriebskostenänderungen 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 und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung. Zusätzlich sollte auf Basis der Erhebungsdaten ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII erstellt werden. Hierzu liegt eine gesonderte Dokumentation vor.

Der Mietspiegel 2026 für die Stadt Wilhelmshaven ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2026 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von dem Rat der Stadt Wilhelmshaven anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2026 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2026 erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 28. Februar 2025 statt. Auf dieser ersten Sitzung mit Beteiligung von ALP wurde das Befragungskonzept und ein Zeitplan mit Stichtag der Befragung am 1. April 2025 abgestimmt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Stadtverwaltung Wilhelmshaven
- Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG
- Bauverein Rüstringen eG
- LEG Immobilien SE
- Deutscher Mieterbund Wilhelmshaven und Friesland e.V.
- Haus & Grund WHV e.V.
- Vertreter der Ratsfraktionen und -gruppen

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.

Am 11. März fand eine weitere Sitzung des Arbeitskreises statt. Hier stellte ALP einen Fragebogenentwurf vor, welcher vor Ort diskutiert wurde. 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 mit Stichtag 1. April 2025 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel erneut als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 10).

Am 30. September 2025 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach zwei weiteren Sitzungen des Arbeitskreises wurde eine Einigung erzielt. Am 9. Dezember 2025 wurde im Ausschuss für Planen und Bauen über den Mietspiegel abgestimmt und am 17. Dezember wurde er vom Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen. 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. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2026 gültig.

### 3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt inhaltlich die gleichen Fragen wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Er ist in der Mieter:innenversion im Anhang B angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Art, 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

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

- 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 weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

### 3 Erstellung der Fragebögen

---

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister:in) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen, die mieterseitig zur Untermiete angemietet wurden (ein gesonderter Unter- mietvertrag liegt vor);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen oder Service-Wohnanlagen (z. B. Pflegeheim).

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

## 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.

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). ALP hat mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, 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:

- Einwohnermelddaten der Stadt Wilhelmshaven (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Wilhelmshaven
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermelddaten. Die Stadt Wilhelmshaven hatte hier bereits eine Haushaltzusammenführung durchgeführt. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Aus den Einwohnermelddaten wurden öffentlich geförderte Wohnungen und Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser

## 4 Stichprobenziehung

---

Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 31.037 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 31.042 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in der Stadt Wilhelmshaven. Dies zeigt, dass die Haushaltssammlung der Stadt Wilhelmshaven sehr gut funktioniert hat. Da die Zahl aus dem Zensus noch Wohnungen in Wohnheimen enthält, ist die Erhebungsgrundgesamtheit vermutlich etwas zu hoch, was vermutlich an Haushalten liegt, 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 Auswertungsgrundgesamtheit 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). Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieter:innenbefragung zugeordnet (2.347 Wohnungen). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieter:innenbefragung angeschrieben (653 Wohnungen).

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. April 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

### 5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 653 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im April 2025 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 23. Mai 2025 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes 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 2025 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 381 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 27. Juni 2025.

### 5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im April 2025 ein Anschreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Wilhelmshaven, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2026 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 2.347 Wohnungen in der Vermieter:innenstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 8 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 14 als groß eingestufte Vermieter:innen und 692 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

## 5 Befragung

---

Auch bei den Vermieter:innen erfolgte im Juni 2025 eine Erinnerungsaktion bei allen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 246 kleine Vermieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben. Große Vermieter wurden individuell per Mail oder Telefon erinnert.

## 6 Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen an Mieter:innen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Im Falle der versendeten Fragebögen an kleine Vermieter:innen befanden sich Name und Adresse der Mieter:innen auf den Fragebögen. Diese wurden jedoch schon beim Einscannen nicht eingelesen, sodass der generierte Datensatz pseudonomisiert war. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes 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 Zugangscodes vernichtet. Ebenso wurden die zurückgesendeten Papierfragebogen vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

## 7 Aufbereitung der Daten

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen der Befragung 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 lag ALP eine Nettostichprobe von 2.032 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.000 abzüglich der 194 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 2.806 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 72,4,6 % (77,3 % bei Vermieter:innen und 54,5 % bei Mieter:innen).

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>653</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle:	48	7,4%
* nicht zustellbar	29	4,4%
* verzogen, krank etc.	19	2,9%
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>605</b>	<b>92,6 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle:	275	45,5%
* Keine Reaktion	258	42,6%
* leere Datensätze	17	2,8%
<b>Nettostichprobe</b>	<b>330</b>	<b>54,5 %</b>

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.347</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle:	146	6,2 %
* nicht zustellbar	39	1,7 %
* verzogen/verhindert etc.	13	0,6 %
* Mietername unbekannt	76	3,2 %
* Leerstand	18	0,8 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>2.201</b>	<b>93,8 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle:	499	22,7 %
* Keine Reaktion	475	21,6 %
* leere Datensätze	24	1,1 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.702</b>	<b>77,3 %</b>

**Mietspiegelrelevante Wohnungen** Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 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 474 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

<b>Nettostichprobe insgesamt</b>	<b>2.032</b>	<b>100,0 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen:		
* Haushalt doppelt abgefragt	474	23,3 %
* selbstnutzende:r Eigentümer:in	17	0,8 %
* Untermiete	107	5,3 %
* 6-Jahres-Regel	11	0,5 %
* ermäßigte Miete	238	11,7 %
* geförderter Wohnraum	30	1,5 %
* Wohnheim	6	0,3 %
* Gewerbe	9	0,4 %
* Möblierung	2	0,1 %
* WG-Zimmer	35	1,7 %
* vorübergehende Nutzung	9	0,4 %
* dringender Wohnungsbedarf	9	0,4 %
	1	<0,1 %
<b>Datensätze nach Filterfragen</b>	<b>1.558</b>	<b>76,7 %</b>
Unplausible Datensätze	55	2,7 %
Minderausstattung:	21	1,0 %
* Keine Heizung	13	0,6 %
* Einzelöfen	3	0,1 %
* Kein Badezimmer	4	0,2 %
* Kein WC	1	<0,1 %
Ausreißer	7	0,3 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.475</b>	<b>72,6 %</b>

**Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten** Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmieter und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 41 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 4 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 10 Fällen waren die Angaben

## 7 Aufbereitung der Daten

---

derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Wilhelmshaven weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art, Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

**Minderausstattung** Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermieter:innenseitig nicht mit mindestens einem WC, einem Bad und einer Heizung ausgestattet ist. In vier Fällen gab es nach eigenen Angaben kein Badezimmer und in einem Fall kein WC in der Wohnung. 13 mal gab es keine vom Vermieter gestellte Heizung, außerdem gab es drei Fälle, in denen die Wohnung über Einzelöfen beheizt wird. Auch diese Fälle wurden als unübliche Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

**Ausreißerbereinigung** 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 10). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Es wurden schließlich 6 Wohnungen als Ausreißer ausgeschlossen, welche eine relativ hohe Abweichung von mehr als 60 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche (220 m<sup>2</sup>) wies einen sehr hohen Hebelwert („leverage“) auf. Auch dieser Datensatz wurde als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

**Bereinigte Nettostichprobe** Aus der Nettostichprobe verblieben 72,6 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 1.475 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 31.042 Mietwohnungen in Wilhelmshaven

## 7 Aufbereitung der Daten

---

zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 310 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde mit der bereinigten Nettostichprobe von 1.475 Datensätzen deutlich erfüllt.

## 8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird ausgeglichen, dass im Rücklauf, aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens, relativ mehr Datensätze von Vermieter:innen (insbesondere große Vermieter:innen wie Wohnungsbau- genossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen) vertreten sind als von kleinen Vermieter:innen und Mieter:innen. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der jeweiligen Gruppe an der Bruttostichprobe (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Bruttostichprobe). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Gruppe im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Für vier große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins versehen wurden. Die Datensätze der restlichen Vermieter:innen erhielten einen Gewichtungsfaktor größer 1. Die Wohnungen, die mieter:innenseitig abgefragt wurden, erhielten ebenfalls einen Gewichtungsfaktor größer 1. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 1.475. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

## 9 Non-Response-Analyse

Durch eine Non-Response-Analyse wurde der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Die folgende Tabelle 4 zeigt den Anteil der Stadtteile von Wilhelmshaven an der bereinigten Bruttostichprobe gegenübergestellt zur Nettostichprobe und zur gewichteten Nettostichprobe.

Tabelle 4: Non-Response-Analyse: Anteil des Stadtteils an bereinigter Bruttostichprobe und (gewichteter) Nettostichprobe

Stadtteil	Bruttostichprobe bereinigt	Nettostichprobe ungewichtet	Nettostichprobe gewichtet
Aldenburg	3,8 %	4,1 %	4,6 %
Altengroden	4,4 %	5,7 %	4,8 %
Bant	18,5 %	16,9 %	17,0 %
Ebkeriege	0,5 %	0,6 %	0,6 %
Fedderwarden	0,6 %	0,6 %	0,7 %
Fedderwardergroden	12,1 %	11,9 %	11,2 %
Heppens	21,6 %	21,2 %	21,0 %
Innenhafen	1,0 %	1,2 %	1,2 %
Innenstadt	17,2 %	16,6 %	18,3 %
Maadebogen	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Neuende	2,6 %	2,8 %	2,4 %
Neuengroden	3,3 %	2,0 %	2,3 %
Rüstersiel	1,1 %	1,2 %	1,5 %
Schaar	1,0 %	0,9 %	1,0 %
Siebethsburg	8,3 %	10,5 %	9,0 %
Voslapp	2,1 %	2,0 %	2,2 %

Es sind nur Stadtteile mit mindestens 15 Fällen in der Bruttostichprobe aufgeführt.

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe lässt sich in Bant und in der Innenstadt erkennen. Hier war der Anteil derer, die nicht auf die Befragung reagiert haben, also die Nonresponse-Rate, von alle Stadtteilen am höchsten. Die Rücklaufgewichtung nach Vermieter:innentyp gleicht die Verzerrungen durch Nonresponse teilweise wieder aus. Die Differenz von 1,5 bzw. 1,1 Prozentpunkten zwischen bereinigter Bruttostichprobe und gewichteter Nettostichprobe für Bant bzw. der Innenstadt ist jedoch auch vor dem Hintergrund des ohnehin im Vergleich sehr großen Anteils dieser beiden Stadtteile zu sehen. Insgesamt sind die Verzerrungen relativ gering, sodass von einer weiteren Gewichtung nach Stadtteil abgesehen wird.

## 10 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 10.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Wilhelmshaven erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 10.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 10.3).

### 10.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Wilhelmshaven 2026 beträgt 6,28 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 1. April 2025. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 6,10 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für den qualifizierten Mietspiegel 2026. Abbildung 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der in den Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten.

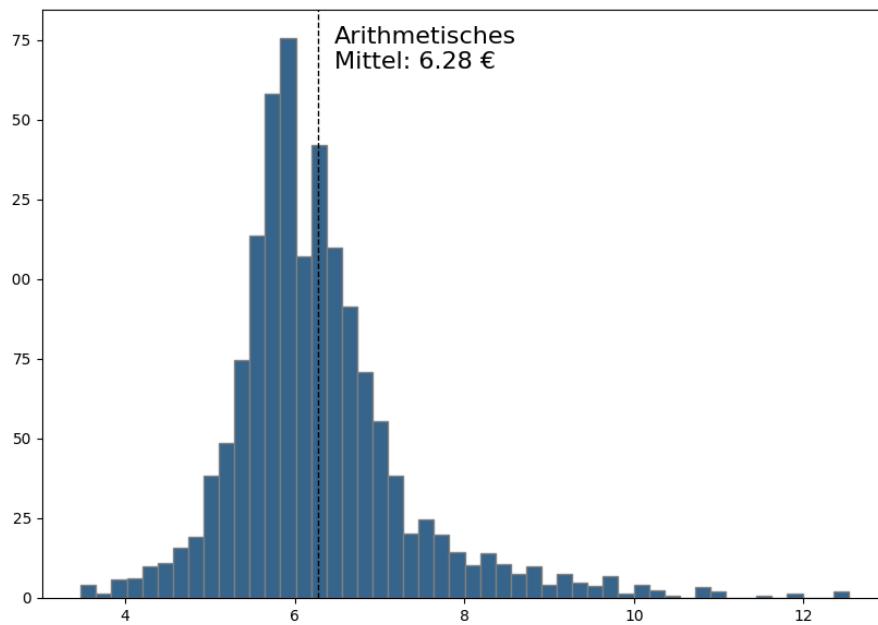


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

## 10.2 Regressionsmodell

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.

Für den Wilhelmshavener Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettabelle mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> 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 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. So können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

### 10.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> 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:

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

*NKMqm*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*Wfl*: Wohnfläche in m<sup>2</sup>

*p*: Grad des berücksichtigten Polynoms

$\beta_k$ : Regressionskoeffizient der k-ten Potenz der Wohnfläche, für  $k \in [1, p]$

$x_{g,i}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, 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 in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Potenzen der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Die zweite Potenz 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.

### 10.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Mietspiegels 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 ( $\alpha$ ) wird neu berechnet.

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

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

wobei:

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

$\widehat{NKMqm}$ : im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro  $m^2$

$\alpha'$ : 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 im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> 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 10.3.1).

### 10.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermieter:innentyp, zur Mietdauer und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ( $p$ -Wert  $\leq 0,1$ ) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. 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 (höchster  $p$ -Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\alpha \leq 0,1$  vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

## 10.3 Ergebnisse

Folgende Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts. Die dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> interpretiert werden. Zusätzlich zum Koeffizienten 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. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist. Im folgenden wird genauer auf die einzelnen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	0,436	1,792	0,808
Wohnfl**-1	169,346	42,508	0,000
Wohnfl	0,050	0,024	0,034
Wohnfl**2	0,000	0,000	0,055
1978-2001	0,356	0,108	0,001
2002-2015	0,703	0,292	0,016
2016-2025	1,914	0,355	0,000
nicht_Richtung_Straße	0,358	0,212	0,091
Starke_Begruenung	0,277	0,092	0,003
AusstBad_keineHeizmöglichkeit	-0,358	0,165	0,030
AusstBad_BARRIEREarme_Dusche	0,216	0,085	0,011
AusstBad_Fußbodenheizung	0,534	0,242	0,028
AusstWohn_EBK	0,180	0,093	0,055
AusstWohn_stufenfrei	0,386	0,173	0,026
AusstWohn_Balkon	0,242	0,061	0,000
AusstWohn_hochwertiger_Belag	0,425	0,182	0,020
Fenster_3-Scheiben	0,268	0,125	0,032
Modern_Sanitaer	0,234	0,061	0,000
Kernsanierung_ord	0,314	0,086	0,000
MVL_3	0,352	0,067	0,000
MVL_10+	-0,325	0,060	0,000
Vermieter 1	-0,541	0,083	0,000
Vermieter 2	0,178	0,066	0,007
Vermieter 3	0,313	0,072	0,000
Wohnlage 1	-0,189	0,068	0,005
Wohnlage 3	0,207	0,110	0,059
Wohnlage 4	0,617	0,123	0,000
Wohnlage 5	1,705	0,496	0,001

### 10.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 10.2 bereits erläutert, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt. In der Gleichung in Unterabschnitt 10.2.1 sind diese Merkmale durch den Term  $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$  integriert. Für Wilhelmshaven wurde die Mietvertragslaufzeit und der Vermietertyp als außergesetzliche Merkmale aufgenommen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5 zu sehen, dabei wird die Mietvertragslaufzeit durch die Modellvariablen, welche mit MVL beginnen, modelliert. MVL\_3 bedeutet, dass die Mietvertragslaufzeit bis zu drei Jahre lang ist, MVL\_10+, dass die Laufzeit mehr als 10 Jahre beträgt. Eine Mietvertragslaufzeit zwischen 3 und 10 Jahren ist die Referenzkategorie (Modellvariable MVL\_10). In dynami-

schen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 5 ist ein positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Folgende Tabelle 6 zeigt die Häufigkeitsverteilung dieses Merkmals. Dabei bezieht sich der angegebene gewichtete Anteil auf alle Datensätze mit vorliegender Angabe zu diesem Merkmal. Dies gilt auch für die Anteile in allen folgenden Tabellen des Abschnitts 10.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind drei große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Zwei zeigten einen signifikant positiven Zusammenhang mit der Miethöhe und eine:r einen signifikant negativen Zusammenhang. Die Referenzkategorie sind entsprechend alle anderen Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Wilhelmshaven. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

Tabelle 6: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten

Modellvariable	Fallzahl	Anteil
	ungewichtet	gewichtet
MVL_3	388	38,7 %
MVL_10	370	35,3 %
MVL_10+	290	26,0 %

### 10.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer Potenzfunktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine kubische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NKMqm = 0,4358 + 169,3462 Wfl^{-1} + 0,0502 Wfl - 0,000185 Wfl^2 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) erhöht sich der Wert der Konstanten auf 0,4862. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 6) gebildet. 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 (die gesetzliche Merkmale abbilden)

außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

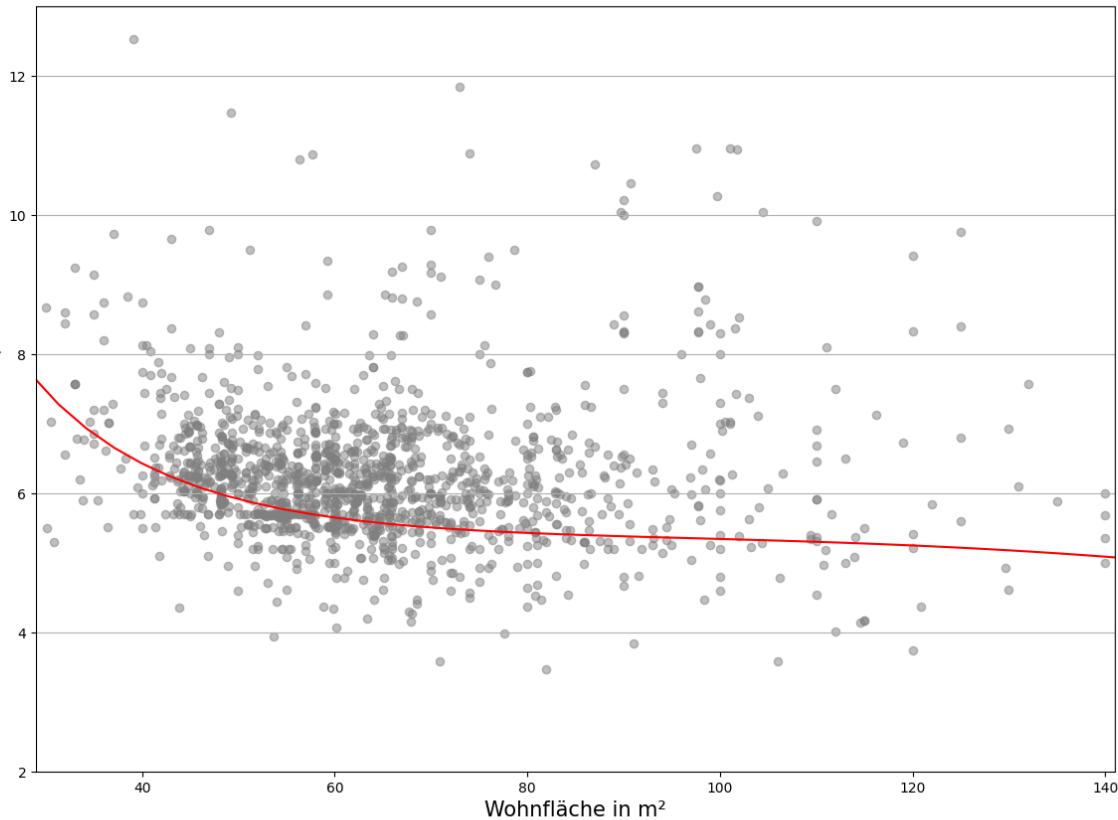


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettabelle herangezogen (siehe Tabelle 7).

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 m<sup>2</sup> und über 140 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettabelle weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> aus.

Tabelle 7: Basismiettabelle

Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Nettokalt- miete in €/m <sup>2</sup>						
30	7,47 €	60	5,65 €	90	5,38 €	120	5,25 €
31	7,33 €	61	5,63 €	91	5,38 €	121	5,24 €
32	7,19 €	62	5,62 €	92	5,37 €	122	5,24 €
33	7,07 €	63	5,60 €	93	5,37 €	123	5,23 €
34	6,96 €	64	5,58 €	94	5,37 €	124	5,23 €
35	6,85 €	65	5,57 €	95	5,36 €	125	5,22 €
36	6,76 €	66	5,56 €	96	5,36 €	126	5,21 €
37	6,67 €	67	5,54 €	97	5,36 €	127	5,20 €
38	6,58 €	68	5,53 €	98	5,35 €	128	5,20 €
39	6,50 €	69	5,52 €	99	5,35 €	129	5,19 €
40	6,43 €	70	5,51 €	100	5,34 €	130	5,18 €
41	6,36 €	71	5,50 €	101	5,34 €	131	5,17 €
42	6,30 €	72	5,49 €	102	5,34 €	132	5,16 €
43	6,24 €	73	5,48 €	103	5,33 €	133	5,16 €
44	6,18 €	74	5,47 €	104	5,33 €	134	5,15 €
45	6,13 €	75	5,46 €	105	5,32 €	135	5,14 €
46	6,08 €	76	5,46 €	106	5,32 €	136	5,13 €
47	6,04 €	77	5,45 €	107	5,32 €	137	5,12 €
48	6,00 €	78	5,44 €	108	5,31 €	138	5,11 €
49	5,96 €	79	5,44 €	109	5,31 €	139	5,10 €
50	5,92 €	80	5,43 €	110	5,30 €	140	5,09 €
51	5,88 €	81	5,43 €	111	5,30 €		
52	5,85 €	82	5,42 €	112	5,29 €		
53	5,82 €	83	5,41 €	113	5,29 €		
54	5,79 €	84	5,41 €	114	5,28 €		
55	5,76 €	85	5,40 €	115	5,28 €		
56	5,74 €	86	5,40 €	116	5,27 €		
57	5,71 €	87	5,40 €	117	5,27 €		
58	5,69 €	88	5,39 €	118	5,26 €		
59	5,67 €	89	5,39 €	119	5,26 €		

### 10.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen 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 Art- und Ausstattungsmerkmale sowie die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term  $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$  integriert (siehe Abschnitt 10.2).

Die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

**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. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden 11 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10). Im Ergebnis werden Zu- bzw. Abschläge nur für zwei Baujahresklassen ausgewiesen, dazu kommt eine Referenzklasse (Bis 1977). Die neueste Baujahresklasse 2016-2025 wird auf Beschluss des Stadtrates nicht ausgewiesen. Der Mietspiegel ist entsprechend nur gültig für Baujahre bis einschließlich 2015. Die Zu-/Abschläge und Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle 8 zu entnehmen:

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Bis 1977	+0,00 €	1.338	89,6 %
1978-2001	+0,36 €	81	6,6 %
2002-2015	+0,70 €	33	2,1 %
2016-2025	Mietspiegel nicht gültig	23	1,7 %

**Modernisierung und Energetik** Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (Frage 23, 24 und 25) abgefragt. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Durch die Prüfung 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. 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.

Zusätzlich zu den Baujahresklassen zeigte sich für Wilhelmshaven ein signifikant positiver Zusammenhang der Miethöhe mit einer Kernsanierung. Laut Frage 23 des Fragebogens ist eine Kernsanierung folgendermaßen definiert: Durch eine Kernsanierung werden Wohnungen und Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem Neubau entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die energetische Verbesserung der Außenwände sowie die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fenster, der Wandbeläge der Innenwände, der Innen- und Außentüren, der Fußböden sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung. Häufig finden Grundrissveränderungen statt.

Die Modellvariable Kernsanierung\_ord aus Tabelle 5 ist eine ordinale Variable, welche den Wert 0 annimmt, wenn keine oder eine Kernsanierung vor 2002 stattfand, den Wert 1, wenn die Kernsanierung zwischen 2002 und einschließlich 2015 stattfand und den Wert 2, wenn die Kernsanierung seit 2016 stattfand. Durch Multiplikation und Rundung des in Tabelle 5 genannten Koeffizienten ergeben sich die Zuschläge entsprechend Tabelle 9. Eine Kernsanierung kann nur für Gebäude mit Baujahr vor 2010 geltend gemacht werden.

Sollte keine Kernsanierung seit 2002 geltend gemacht werden, kann eine Modernisierung der Sanitäranlagen seit 2002 zu einem Zuschlag gemäß Tabelle 9 führen. Entsprechend der Formulierung im Fragebogen müssen hier mindestens die Fliesen im Bad, die Badewanne/Duschtasse und das Waschbecken modernisiert worden sein und zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungs Nutzung geführt haben. Die Maßnahme muss von dem/der Vermieter:in durchgeführt worden sein und kann ebenfalls nur für Gebäude mit Baujahr vor 2010 geltend gemacht werden.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Kernsanierung 2002-2015	+0,31 €	28	2,7 %
Kernsanierung seit 2016	+0,63 €	42	4,0 %
Modern_Sanitaer	+0,23 €	436	45,6 %

**Wohnlage** Für die Auswertung der Wohnlage wurden neben den im Fragebogen abgefragten Daten zur Begrünung, zum Straßentyp und zum Wasserblick (Fragen 17-19) auch externe

Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- Stadtteil- und Stadtviertelgrenzen (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))
- Straßenlärm, Nachtpegel und 24h-Pegel (Quelle: Lärmkartierung 2022, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)
- Grünflächen und Parks (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- Apotheken (Quelle: OpenStreetMap 2025)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- Spielplätze (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- ÖPNV Haltestellen (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)
- Supermärkte (Quelle: OpenStreetMap 2025)
- Nahversorgungszentren (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Stadtteilen und Stadtvierteln vorgenommen und die Entferungen (fußläufig und Luftlinie) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet. Zusätzlich wurde als Näherungsmaß für Zentralität die Entfernung zum Hauptbahnhof berechnet und getestet.

**Makrolage** Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Wilhelmshaven in Stadtviertel zurückgegriffen. Zur Bestimmung des Einflusses der Stadtviertel wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Stadtviertel, Zentralität, 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. Wohnlagen mit ähnlichen Koeffizienten wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden für die Stadt Wilhelmshaven Zuw bzw. Abschläge für 4 Wohnlagen zzgl. einer Referenzlage ausgewiesen. Wohnlage 1 besteht dabei aus den Stadtvierteln „Bant“, „Hansaviertel“ und „Südstadt“, Wohnlage 3 aus „Aldenburg“ und „Wiesenhof“, Wohnlage 4 aus „Altengroden-Süd“ und Wohnlage 5 aus „Großer Hafen“.

Alle übrigen Stadtviertel bilden die Wohnlage 2. Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge sind Tabelle 10 zu entnehmen. Der Koeffizient der Variable zur Wohnlage 5 liegt bei 1,7048 und wurde auf 1,70 € abgerundet.

**Mikrolage** Neben der Analyse der Wohnlage auf Stadtviertelebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Darunter bspw. die oben genannten Geodaten zu Schulen, Spielplätzen etc. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter positiver Einfluss auf die Miethöhe, wenn Wohnungen nicht in Richtung einer Straße liegen (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park) und der Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude als stark eingeschätzt wird (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen). Die Zu- bzw. Abschläge der Wohnlage sind Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
nicht_Richtung_Straße	+0,36 €	39	2,8 %
Starke_Begruenung	+0,28 €	362	22,4 %
Wohnlage 1	-0,19 €	242	18,3 %
Wohnlage 2	+0,00 €	1.133	74,5 %
Wohnlage 3	+0,21 €	58	4,5 %
Wohnlage 4	+0,62 €	28	1,8 %
Wohnlage 5	+1,70 €	14	0,9 %

**Sanitärausstattung** Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens zur Ausstattung des Badezimmers herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Nur von der/dem Vermieter:in gestellte Ausstattungsmerkmale sollten angekreuzt werden. Neben den Einzelmerkmalen wurden auch Kombinationsvariablen getestet, welche die Qualität der Sanitärausstattung widerspiegeln. Im Ergebnis wurde sich jedoch für die Ausweisung der Tabelle 11 zu entnehmenden Einzelmerkmale entschieden. Eine barrierearme Dusche ist dabei als Dusche ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle definiert. Eine Fußbodenheizung im Badezimmer führt ebenfalls zu einem Zuschlag. Da die meisten Badezimmer über eine Heizmöglichkeit verfügen, wurde dieses Merkmal als Abschlagsmerkmal codiert, sofern keine Heizung vorhanden ist.

Tabelle 11: Einfluss und Häufigkeit der Badmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
AusstBad_keineHeizmöglichkeit	−0,36 €	39	4,9 %
AusstBad_BARRIEREarme_Dusche	+0,22 €	180	19,3 %
AusstBad_Fußbodenheizung	+0,53 €	66	6,9 %

**Sonstige Ausstattung** Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Hier sind ebenfalls nur Ausstattungen gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

**Einbauküche** Die Befragten sollten in Frage 14 angeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Dunstabzug) ausgestattet ist. Bei 18,5 % der Wohnungen ist eine komplette Einbauküche vorhanden, ohne dass eine zusätzliche Mietzahlung für die Küche geleistet wird (siehe Frage 3d). Für diese Fälle kann der ermittelte Zuschlag von 0,18 € (Modellvariable: AusstWohn\_EBK) geltend gemacht werden.

**Wohnung stufenfrei erreichbar** In Frage 14 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung stufenfrei erreichbar sei. Dies war in 4,9 % der Wohnungen der Fall.

**Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia** Ebenfalls in Frage 14 wurde erfragt, 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. 44,2 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen demnach über einen solchen Bereich (siehe Modellvariable: AusstWohn\_Balkon).

**Hochwertiger Fußbodenbelag** Die Befragten wurden in Frage 15 gebeten anzugeben, welcher Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden ist. Für die Antwortmöglichkeit „Hochwertiger Belag (z.B. Parkettboden, Naturstein, Vinyl-/Designboden)“ wurde ein signifikant positiver Effekt auf die Miethöhe ermittelt. Ein derartiger Bodenbelag ist in 6,9 % der Wohnungen vorhanden. Der häufigste Bodenbelag ist mit 38 % der einfache Bodenbelag, gefolgt von 30 % mittlerer Bodenbelag und 25,1 % kein gestellter Belag.

**3-Scheiben Fenster** In Frage 22 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Demnach sind 6,9 % der Wohnun-

gen überwiegend mit 3-Scheiben-Wärmeschutzfenstern ausgestattet (siehe Modellvariable: Fenster\_3-Scheiben). Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 92,6 %.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
AusstWohn_EBK	+0,18 €	204	18,5 %
AusstWohn_stufenfrei	+0,39 €	64	4,9 %
AusstWohn_Balkon	+0,24 €	640	44,2 %
AusstWohn_hochwertiger_Belag	+0,42 €	50	6,9 %
Fenster_3-Scheiben	+0,27 €	98	6,9 %

## 10.4 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 2001 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und den getesteten außergesetzlichen Merkmalen kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- 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 2026 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 größtgeordneten prozentualen 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 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 10.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 8 % bis + 8 %**.

Abbildung 3 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

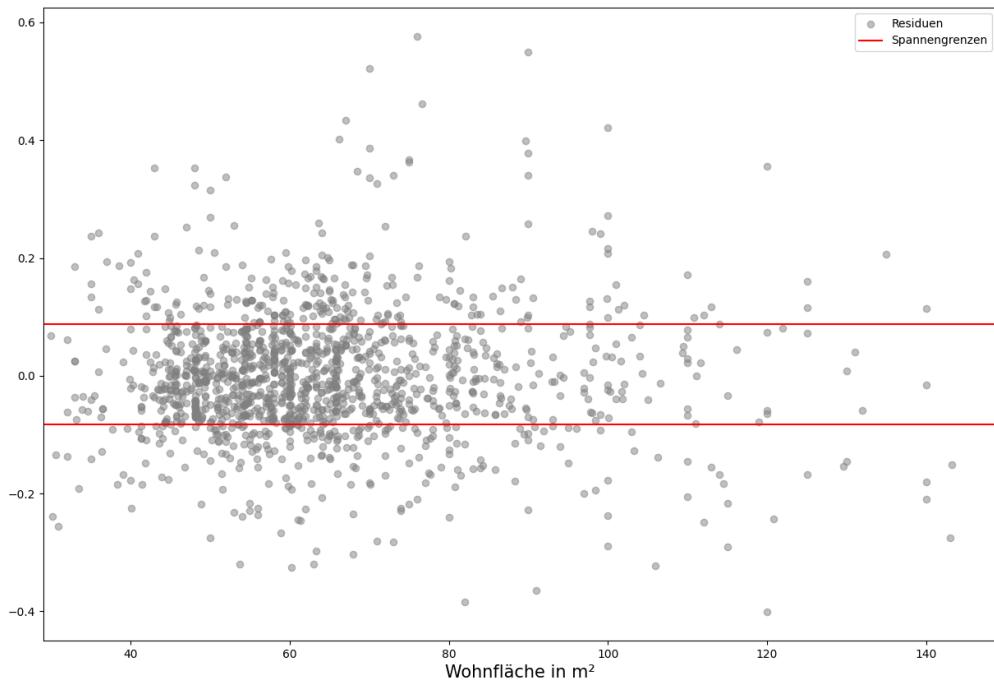


Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

## 10.5 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.

**Erklärungsgehalt ( $R^2$ )** Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 53,0 %, d. h. 53,0 % 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 44,4 %. 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 zudem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R<sup>2</sup>-Werte zur Folge.

**Heteroskedastizität** 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<sup>2</sup> verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Ein Breusch-Pagan-Test bestätigte das Vorliegen von Heteroskedastizität. Da dies zu unzuverlässigen Signifikanztests führt, wurden in der Schätzung robuste Standardfehler („White“-Korrektur) berechnet. Diese passen die Schätzung der Standardfehler so an, dass sie auch bei heteroskedastischen Residuen konsistente Schätzungen liefern.

**Korrelationen** Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mit Hilfe 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. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

## 11 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 7 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>. 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 von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 8 % abgezogen (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,92). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 8 % addiert (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,08).

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 Fragebogen. 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.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Wilhelmshaven verlinkt.

## 12 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von dem Rat der Stadt Wilhelmshaven als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2026. 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.

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 2025 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes 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

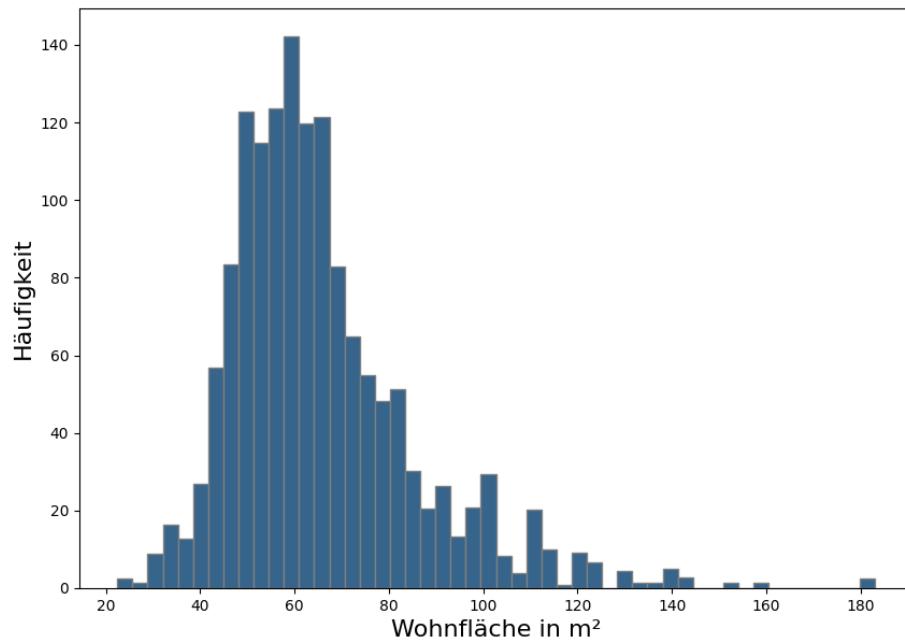


Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

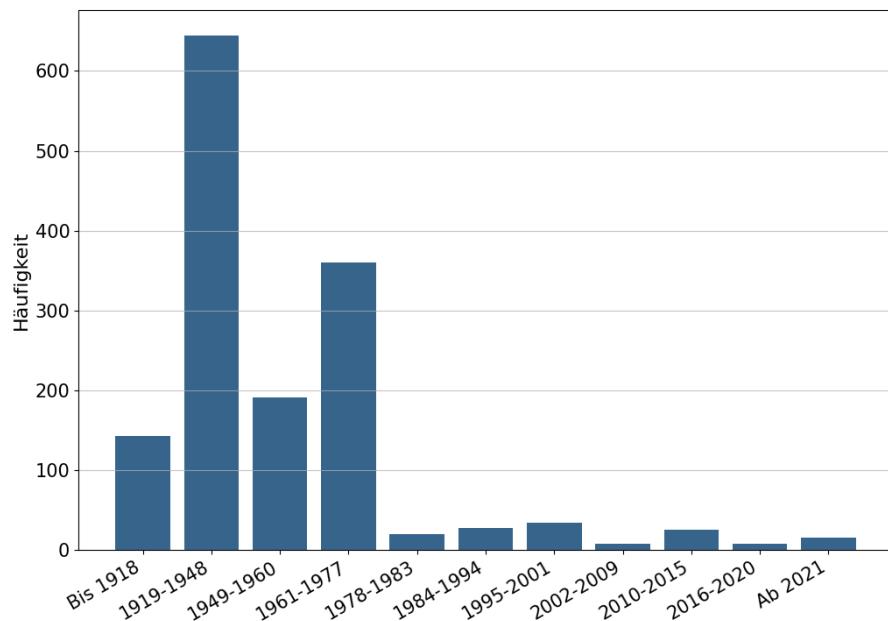


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

### Mieter:innenfragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Wilhelmshaven 2026

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).**

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

Ihr **Zugangscode** ist:

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. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre: Vermieter:in zu Rate.

<b>Frage 0:</b> Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an dieser Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage A1:</b> Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage A2:</b> Sind Sie Untermieter:in (also nicht Hauptmieter:in) der Wohnung? (Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage B:</b> Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.04.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b>	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2019 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>
<b>Frage C:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>		
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes oder einer Service-Wohnanlage? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für Einbauküche und / oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage H:</b> Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage J:</b> Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	
<b>Frage 2:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)	Monat <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	Jahr <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert		

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

**Frage 3:** Wie hoch ist die für April 2025 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter:in (Gesamtbetrag): ..... , , , , €  
 (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ..... , , , , €  
 ggf. inkl. Modernisierungsumlage):

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): ..... , , , , €

a. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): ..... , , , , €

Heizkosten werden direkt an den Versorger gezahlt

b. davon kalte Betriebskosten (alle Betriebskosten außer Heizkosten und Kosten für Warmwasserbereitung): ..... , , , , €

Beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in der Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

I. Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten .....  Ja  Nein  Unbekannt

II. Wasser / Abwasser .....  Ja  Nein  Unbekannt

III. Müllbeseitigung .....  Ja  Nein  Unbekannt

IV. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) .....  Ja  Nein  Unbekannt

V. Sach- und Haftpflichtversicherung .....  Ja  Nein  Unbekannt

c) Garage / Stellplatz: ..... , , , , €

d) Einbauküche: ..... , , , , €

e) Andere Kosten / Zuschläge für: ..... , , , , €

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?

, , , , m<sup>2</sup>

**Frage 5:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

Zimmeranzahl: , , ,

**Frage 6:** Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen: , , ,

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich? (nur eine Antwort möglich)

- Freistehendes Einfamilienhaus  Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus  
 Mehrfamilienhaus  Sonstiges, und zwar: ..... (z. B. Wohn- und Geschäftshaus)

**Frage 7:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse: , ,

**Frage 8:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

- Keller / Souterrain / Untergeschoss  Erdgeschoss / Hochparterre  Obergeschoss  Mehrere Geschosse

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Ihr Zugangscode:

**Frage 9:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennung möglich)

- Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden)
- Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)
- Penthouse-Wohnung (exklusive Wohnung im obersten Geschoss eines mehrgeschossigen Hauses)
- Einliegerwohnung (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

**Frage 10:** Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (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:**

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- Bis 1918
- 1949-1960
- 1978-1983
- 1995-2001
- 2010-2015
- 2021-2025
- 1919-1948
- 1961-1977
- 1984-1994
- 2002-2009
- 2016-2020
- Unbekannt

**Frage 11:** Befindet sich das WC in der Wohnung?

- Ja  Nein

**Frage 12:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

- Ja  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 von dem / der Vermieter:in gestellt wird. **Eigenleistungen des/der Mieters:in** gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Badewanne (auch ankreuzen,<br><input type="checkbox"/> wenn Duschmöglichkeit in der<br>Wanne gegeben ist) | Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte<br><input type="checkbox"/> (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette)<br>geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung                       |
| <input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet<br>sich <b>nicht</b> über der Badewanne)          | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag  | <input type="checkbox"/> Fenster                               |
| <input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne<br>bzw. mit sehr niedriger Schwelle)                   | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage<br>(mindestens Abluft) |
|   | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper   |  |

**Frage 14:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Dunstabzug)
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion
- Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschrank, mindestens 1 m<sup>2</sup>)
- Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung  
 (abschließbarer Kellerraum, Dachboden oder sonstiger Raum)
- Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar
- Aufzug vorhanden
- Wohnung stufenfrei erreichbar
- Alle Türen mind. 90 cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden, Außenjalousien  
 oder Textil-Screens in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung  
(Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)
- Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas)  
überwiegend freiliegend über Putz verlegt
- Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch / Stühle)
- Garten zur alleinigen Nutzung

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

**Frage 15:** Welcher Fußbodenbelag ist in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden? (von Vermieter:in gestellt)

Kein von dem / der Vermieter:in gestellter Belag  Mittlerer Belag (z. B. Laminat mittlerer Qualität, Fliesen- / Keramikboden)

Einfacher Belag (z. B. einfaches Laminat, PVC, Linoleum, einfacher Teppichboden)  Hochwertiger Belag (z. B. Parkettboden, Naturstein, Vinyl- / Designboden)

**Frage 16:** Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

Stellplatz in einer Tiefgarage  Stellplatz in einem Carport **Falls ja:** Mit Lademöglichkeit für E-Autos?  Ja  Nein

Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage  Offener Stellplatz im Freien

**Frage 17:** Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude zu? (nur eine Antwort möglich)

Keine Begrünung  Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen)

Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum / Strauch)  Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

**Frage 18:** Die Wohnung befindet sich an / in einer... (nur eine Antwort möglich)

...Hauptverkehrsstraße / Schienenverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen  ...Spielstraße / verkehrsberuhigtem Bereich

...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen  ...Fußgängerzone

...Anliegerstraße  Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)

**Frage 19:** Verfügt Ihre Wohnung über einen Wasserblick aus den Hauträumen? (z. B. auf den Hafen)  Ja  Nein

**Frage 20:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter:in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde)  Einzelöfen

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)

**Frage 21:** Welche Energieträger / Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl  Strom  Wärmepumpe

Gas  Holz / Pellets  Sonstige Energieträger: \_\_\_\_\_

Kohle  Solarenergie  Unbekannt

**Frage 22:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)

2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)

Kastenfenster / Doppelflügelfenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)

Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

**Frage 23:** Wurden das Gebäude und die Wohnungen kernsaniert?  
(Durch eine Kernsanierung werden Wohnungen und Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem Neubau entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die energetische Verbesserung der Außenwände sowie die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fenster, der Wandbeläge der Innenwände, der Innen- und Außentüren, der Fußböden sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung. Häufig finden Grundrissveränderungen statt.)

Ja Falls Ja, in welchem Jahr?      Nein  Unbekannt

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Ihr Zugangscode:

**Frage 24:** Wurden nach dem 01.01.1995 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

Außenwanddämmung .....  Ja  Nein  Unbekannt  
Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke  Ja  Nein  Unbekannt  
Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

Kellerdeckendämmung .....  Ja  Nein  Unbekannt  
Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

Fensteraustausch .....  Ja  Nein  Unbekannt

Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger)  Ja  Nein  Unbekannt  
(z. B. Heizkessel, Gastherme)

**Frage 25:** Wurden seit dem 01.01.2002 Modernisierungsmaßnahmen durch Vermieter:in durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten?

Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) .....  Ja  Nein  Unbekannt

Elektroinstallation .....  Ja  Nein  Unbekannt

Fußbodenbeläge in den Wohnräumen .....  Ja  Nein  Unbekannt

Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

Falls ja, welcher Zeitraum?  bis 2009  2010 - 2015  2016 - 2020  2021 - 2025  Jahr unbekannt

**Frage 26:** Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO notw.

Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**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](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)