

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Ettlingen 2021 und Rheinstetten 2022**

Juli 2022

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen .....</b>                        | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Methodik .....</b>                              | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>Stichprobenziehung.....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>4</b> | <b>Befragung .....</b>                             | <b>4</b>  |
| 4.1      | Filterfragen .....                                 | 4         |
| 4.2      | Mieterbefragung .....                              | 5         |
| 4.3      | Vermieterbefragung .....                           | 5         |
| 4.4      | Plausibilisierung.....                             | 7         |
| 4.5      | Datenschutz .....                                  | 7         |
| 4.6      | Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze .....    | 7         |
| <b>5</b> | <b>Auswertung als Regressionsmietspiegel .....</b> | <b>9</b>  |
| 5.1      | Gewichtung der Datensätze.....                     | 9         |
| 5.2      | Regressionsmodell .....                            | 9         |
| 5.3      | Regression der 1. Stufe.....                       | 10        |
| 5.4      | Regression der 2. Stufe.....                       | 16        |
| 5.4.1    | Baujahr .....                                      | 21        |
| 5.4.2    | Wohnlage.....                                      | 22        |
| 5.4.3    | Modernisierung .....                               | 22        |
| 5.4.4    | Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung.....     | 23        |
| 5.5      | Spanne .....                                       | 25        |
| <b>6</b> | <b>Schlussbemerkungen.....</b>                     | <b>26</b> |
|          | <b>Anlage .....</b>                                | <b>27</b> |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ettlingen .....   | 14 |
| Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Rheinstetten..... | 15 |
| Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe.....                                      | 20 |
| Tab. 4: Übersicht Baujahr.....                                                                      | 21 |
| Tab. 5: Übersicht Wohnlage.....                                                                     | 22 |
| Tab. 6: Übersicht Modernisierung .....                                                              | 22 |
| Tab. 7: Übersicht Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung.....                                    | 23 |

### 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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.

Die Städte Ettlingen und Rheinstetten verfügten bisher über keinen Mietspiegel. Da das Angebot für die Bürger erweitert werden sollte, wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Juli 2019 damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die beiden Kommunen zu erstellen. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg gefördert. Seit 2018 werden in Baden-Württemberg kommunale Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel unterstützt. Voraussetzung hierfür ist der Zusammenschluss von mindestens zwei Kommunen, die zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern erreichen.

Die Mietspiegelerstellung in Ettlingen und Rheinstetten erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bei der 2014 aufgelegten Broschüre handelt es sich um eine inhaltlich unveränderte Neuauflage einer Broschüre gleichen Titels des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Außerdem wurden 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

## 2 Methodik

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten die Stadtverwaltung Ettlingen, die Stadtverwaltung Rheinstetten, der Mieterverein Karlsruhe e. V. als Vertreter der Mieter sowie Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Ettlingen e. V. als Vertreter der Vermieter an.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 16. September 2019 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Nach der Sitzung haben die Vertreter den fertig gelayouteten Fragebogen als PDF-Dokument erhalten. Mitte Oktober 2019 war der Fragebogen dann mit allen Beteiligten abgestimmt. Er ist in der Mieterversion im Anhang abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Stichprobenziehung vorbereitet und durchgeführt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel wurden die Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 5).

Am 30. Juni 2020 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Die Ergebnisse wurden diskutiert und es wurden einige alternative Auswertungen gewünscht. Diese hat ALP dem Arbeitskreis am 9. Juli 2020 zur Verfügung gestellt.

### 3 Stichprobenziehung

Grundlage jeder Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis, aus der die Stichprobe für die Erhebung gezogen werden kann. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Im Falle der Städte Ettlingen und Rheinstetten wurden ALP folgende Daten durch zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten
- Grundsteuerdaten
- Listen mit geförderten Wohnungen
- Listen mit Wohnungen in Heimen (Senioren,- Pflege- und Jugendheime)

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Adressen mit geförderten Wohnungen aus den Einwohnermeldedaten entfernt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Einwohner in bestimmten Gebäudearten (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind. Die verbliebenen Adressen hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. So konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus den Daten herausgenommen werden. Zuletzt wurden Haushalte gebildet, da implizit die Angaben zu von Haushalten bewohnten Wohnungen relevant sind und nicht die Angaben der einzelnen Bewohner einer gemeinsamen Wohnung.

Im Ergebnis besteht die ermittelte Basis für die Befragung aus 15.891 Datensätzen – 11.662 in Ettlingen und 4.229 in Rheinstetten. Laut dem Zensus 2011 gab es zum 9. Mai 2011 9.571 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen in Ettlingen und 3.684 in Rheinstetten. Diese Zahlen enthalten auch noch die geförderten Wohnungen. Seit dem Zensus 2011 sind zudem noch einige Wohnungen gebaut worden. ALP geht unter Berücksichtigung von durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bereitgestellten Zahlen zum Erhebungstichtag von 9.768 freifinanzierten Mietwohnungen in Ettlingen und 3.839 freifinanzierten Mietwohnungen in Rheinstetten aus. Die Differenz zur ermittelten Befragungsbasis erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten.

Bei 4.827 Wohnungen konnte der Eigentümer nicht zugeordnet werden, da die Adressen nicht in den Grundsteuerdaten hinterlegt waren. Diese Wohnungen wurden mieterseitig abgefragt, die übrigen 11.064 Wohnungen bei den Vermietern. Es wurde angesichts der Ausgangssituation in Ettlingen und Rheinstetten (kein bestehender Mietspiegel) eine Vollbefragung durchgeführt, um möglichst viele auswertbare Datensätze zu erhalten.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1: Filterfragen.

## 4 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2021 in Ettlingen und qualifizierten Mietspiegels 2022 in Rheinstetten benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Stichtag 1. November 2019 abgefragt. Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

### 4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 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 Mieter 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);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Freundschafts- oder Verwandtschaftsverhältnisses oder weil die Wohnung eine Dienst- oder Werkswohnung ist, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);

- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“).

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen, weil etwa – wie beim geförderten Wohnraum – entsprechende Informationen über die Wohnungen bereits vorlagen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

### 4.2 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 4.827 Haushalte der Mieterbefragung erhielten im November 2019 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Johannes Arnold (Ettlingen) bzw. des Oberbürgermeisters Sebastian Schrempp (Rheinstetten). Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung zwar freiwillig, aber trotzdem wichtig wäre. Diesem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Alternativ konnten die Haushalte den Fragebogen im Internet ausfüllen.

Insgesamt haben 530 Haushalte den Fragebogen per Post an ALP zurückgesandt, weitere 68 Haushalte nahmen an der Befragung im Internet teil. Insgesamt waren 387 der Antworten verwertbar. Das entspricht 8,0 % aller angeschriebenen Haushalte. Dies ist im Vergleich zur Ausschöpfungsquote in anderen Kommunen ein guter Wert in einer Mieterbefragung.

### 4.3 Vermieterbefragung

Die Vermieter erhielten im November 2019 ebenfalls ein Anschreiben des Oberbürgermeisters Johannes Arnold (Ettlingen) bzw. des Oberbürgermeisters Sebastian Schrempp (Rheinstetten), in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2021 geworben wurde.

Die 11.064 Wohnungen in der Vermieterstichprobe verteilten sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter. Die Vermieterbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter mit sieben oder mehr Wohnungen in der Stichprobe und kleinere Vermieter mit ein bis sechs Wohnungen. Damit konnte der Aufwand auf Vermieterseite so gering wie möglich gehalten werden: Größere Vermieter bevorzugen in der Regel Excel-Abfragemasken, um die benötigten Daten direkt aus ihrem EDV-System einfügen zu können, für kleinere Vermieter ist es in der Regel einfacher, einen Papierfragebogen auszufüllen.

Insgesamt 148 Vermieter verfügten über sieben oder mehr Wohnungen in der Stichprobe. Diese Vermieter wurden gebeten, einen Ansprechpartner samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen. Zudem wurde die gewünschte Art der Teilnahme abgefragt, es standen hierbei zwei Optionen zur Verfügung: ALP schlug vor, eine Excel-Abfragemaske zuzusenden. Alternativ konnten die Vermieter Papier-Fragebögen anfordern und diese mit einem kostenfreien Rückumschlag zurücksenden.

Die Vermieter, die mit ein bis sechs Wohnungen in der Stichprobe vertreten waren, erhielten ebenfalls ein Anschreiben des Oberbürgermeisters Johannes Arnold (Ettlingen) bzw. des Oberbürgermeisters Sebastian Schrempp (Rheinstetten). Hierin wurde auf die Teilnahme an einer Online-Befragung verwiesen. Für den Zugriff auf die Online-Maske waren auf den Schreiben persönliche Schlüsselwörter aufgedruckt. Auf Wunsch (per Telefon, E-Mail oder Fax) wurden den Vermietern mit kleinerem Wohnungsbestand Papierfragebögen in der benötigten Anzahl zugesandt. Hier wurde ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Vermieter die Fragebögen kostenlos an ALP zurücksenden konnten.

Im Falle von fünf größeren Vermietern wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt: Zunächst wurde der Wohnungsbestand dieser Vermieter abgefragt. Dieser umfasste 2.797 Wohnungen. Aus den rückgemeldeten Wohnungen hat ALP dann eine Zufallsstichprobe mit 468 Wohnungen gezogen und die Vermieter darum gebeten, hierzu die Fragen des Fragebogens zu beantworten.

Dieses Verfahren wurde aus zwei Gründen gewählt:

Erstens war klar, dass sich die größeren Vermieter stärker als die kleineren Vermieter oder die Mieter an der Erhebung beteiligen würden. Ziel der Mietspiegelerhebung war, eine möglichst aussagekräftige Datenbasis zu ermitteln. Hierfür wurde im Kern eine Vollbefragung verfolgt. Andererseits sollte diese Datenbasis auch möglichst repräsentativ sein, um nicht etwa auf Grund unterschiedlicher Teilnahmebereitschaften bestimmter Vermietertypen oder in der Mieterbefragung einerseits und der Vermieterbefragung andererseits die Ergebnisse zu verzerren. Daher wäre es nicht zielführend gewesen, wenn gleichzeitig alle mietspiegelrelevanten Wohnungen der größeren Vermieter berücksichtigt würden, aber nur eine Teilmenge der mietspiegelrelevanten Wohnungen der anderen Vermieter.

Zweitens geht mit der Erstellung eines Regressionsmietspiegels eine Fülle an Fragen einher, da hier im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel der Einfluss einer größeren Zahl von Teilmerkmalen geprüft werden kann. Dies führt pro angefragte Wohnung zu einem vergleichsweise hohen Ausfüllaufwand.

Von den fünf größeren Vermietern wurden letztlich 258 verwertbare Datensätze zur Verfügung gestellt. Für die Auswertung wurden alle Datensätze nach Vermietertyp gewichtet (siehe Abschnitt 5.1), jedoch lag der Gewichtungsfaktor für die Wohnungen der fünf größeren Vermieter durch das beschriebene Verfahren insgesamt deutlich näher an eins als dies bei einer Vollbefragung der Fall gewesen wäre.

Bezogen auf die 11.064 Datensätze der Vermieterbefragung wurden verwertbare Datensätze für 702 Wohnungen (= 6,3 %) geliefert. Dieser für eine Vermieterbefragung vergleichsweise geringe Rücklauf liegt aber an der Stichprobenziehung für die fünf größten Vermieter. Wäre in Bezug auf diese Vermieter keine Stichprobe gezogen worden und würde für die nicht in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen die gleiche Quote mietspiegelrelevanter zu angefragten Wohnungen unterstellt, würde der Rücklauf der Vermieterbefragung insgesamt 2.250 von 11.064 Wohnungen (= 20,3 %) betragen.

#### 4.4 Plausibilisierung

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen und Datensätze wurden zunächst vorsortiert. Offenkundig nicht mietspiegelrelevante Papier-Fragebögen (etwa von selbstnutzenden Eigentümern) wurden notiert, aber nicht weiterverarbeitet. Die anderen Papier-Fragebögen wurden eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls werden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden 23 aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen, etwa keine Wohnfläche oder keine Nettokaltmiete.

#### 4.5 Datenschutz

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.

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen des Vermieters, den Namen und die Anschrift der Mieter bei den Fragebögen bzw. Excel-Abfragemasken in der Vermieterbefragung. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter (abgesehen vom Vermieter-Typ, der zur Gewichtung benötigt wurde) ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

#### 4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 2.241 Fragebögen bzw. Datensätze bei ALP vor. Diese waren jedoch nicht alle verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlen-

der oder unplausibler Angaben zur Nettomiethöhe und Wohnfläche heraus (siehe Abschnitt 4.4). 1.098 Antworten waren letztendlich prinzipiell für die Auswertung verwertbar.

Im Rahmen der Prüfung auf Ausreißer wurden 9 Datensätze aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren: Fünf Wohnungen waren mit mehr als 200 m<sup>2</sup> deutlich zu groß, die anderen vier Wohnungen wurden nach Analysen von Diagnoseplots ausgeschlossen, hier war die Quadratmetermiete außergewöhnlich hoch bzw. niedrig.

Der verwertbare Rücklauf aus der Mietererhebung beträgt also 1.089 Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle).

## 5 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- als auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Im Falle der beiden Kommunen Ettlingen und Rheinstetten wurden die erhobenen Daten als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

### 5.1 Gewichtung der Datensätze

Aufgrund der Stichprobenziehung bei den größeren Vermietern war eine Gewichtung der Datensätze notwendig. Zudem wurde über die Gewichtung ausgeglichen, dass im Rücklauf relativ mehr Datensätze aus Ettlingen vertreten sind als aus Rheinstetten.

Die Quote der verwertbaren Wohnungen von vier größeren Vermietern war so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor heruntergewichtet wurden. Bei einem größeren Vermieter fiel die Quote verwertbarer Wohnungen geringer aus als bei der Stichprobenziehung erwartet, sodass diese Wohnungen hochgewichtet wurden. Da der Anteil der Wohnungen, der durch kleinere Vermieter vermietet wird, verhältnismäßig geringer war, wurden auch diese Wohnungen hochgewichtet.

Alle 1.089 Datensätze im folgenden untersuchten Datensätze sind mit einem Gewichtungsfaktor in die Auswertungen eingegangen. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt wieder 1.089. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

### 5.2 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Städten Anwendung gefunden hat.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltniete} = f(\text{Fläche}) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltniete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltniete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltniete bestimmt (siehe Abschnitt 5.3).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor als Ganzes wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 5.4). Die Variablen ( $x_1, \dots, x_n$ ) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine komplette Einbauküche) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer ( $a_1, \dots, a_n$ ) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

### 5.3 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Faktor. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. Die Regression der 1. Stufe wurde getrennt für Ettlingen und Rheinstetten durchgeführt, hierfür lagen jeweils ausreichend Datensätze vor. In den Abbildungen 1 und 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Zur Illustration wurden Wohnflächenklassen gebildet und jeweils die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro angegeben.

Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ettlingen

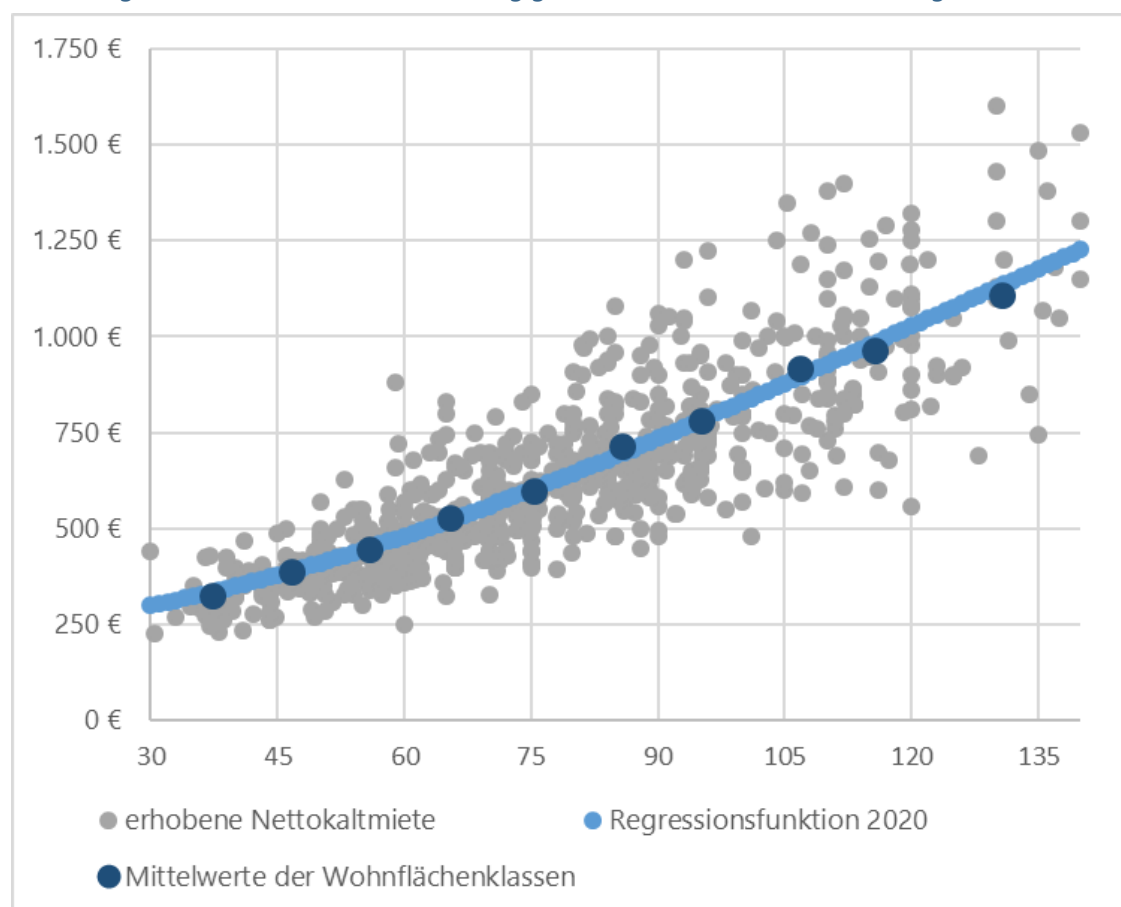
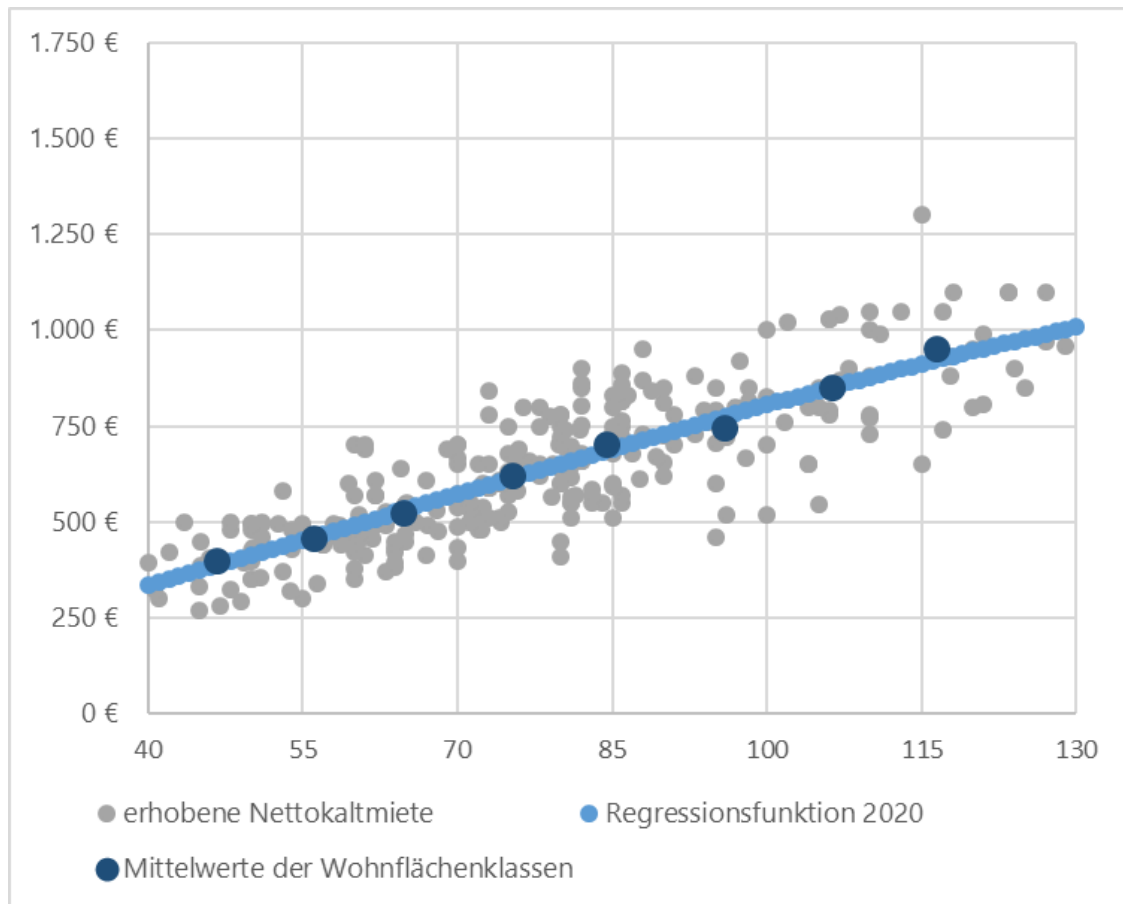


Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Rheinstetten



Durch die Punktwolke wurde jeweils für Ettlingen und Rheinstetten über die Kleinst-Quadrat-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet für Ettlingen:

$$\text{Nettokaltmiete} = 227,044137 + 0,255015 \cdot \text{Fläche} + 0,0794 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000216 \cdot \text{Fläche}^3$$

Für Rheinstetten lautet die Regressionsgleichung der ersten Stufe:

$$\text{Nettokaltmiete} = 59,824084 + 5,844999 \cdot \text{Fläche} + 0,032827 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000167 \cdot \text{Fläche}^3$$

Es zeigt sich, dass sich die in Abbildung 1 und Abbildung 2 eingezeichneten Funktionen auch gut an die Mittelwerte der jeweiligen Wohnflächenklassen anpassen. Dividiert man die ermittelten Gleichungen durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup>. Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 3 und Abbildung 4 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ettlingen

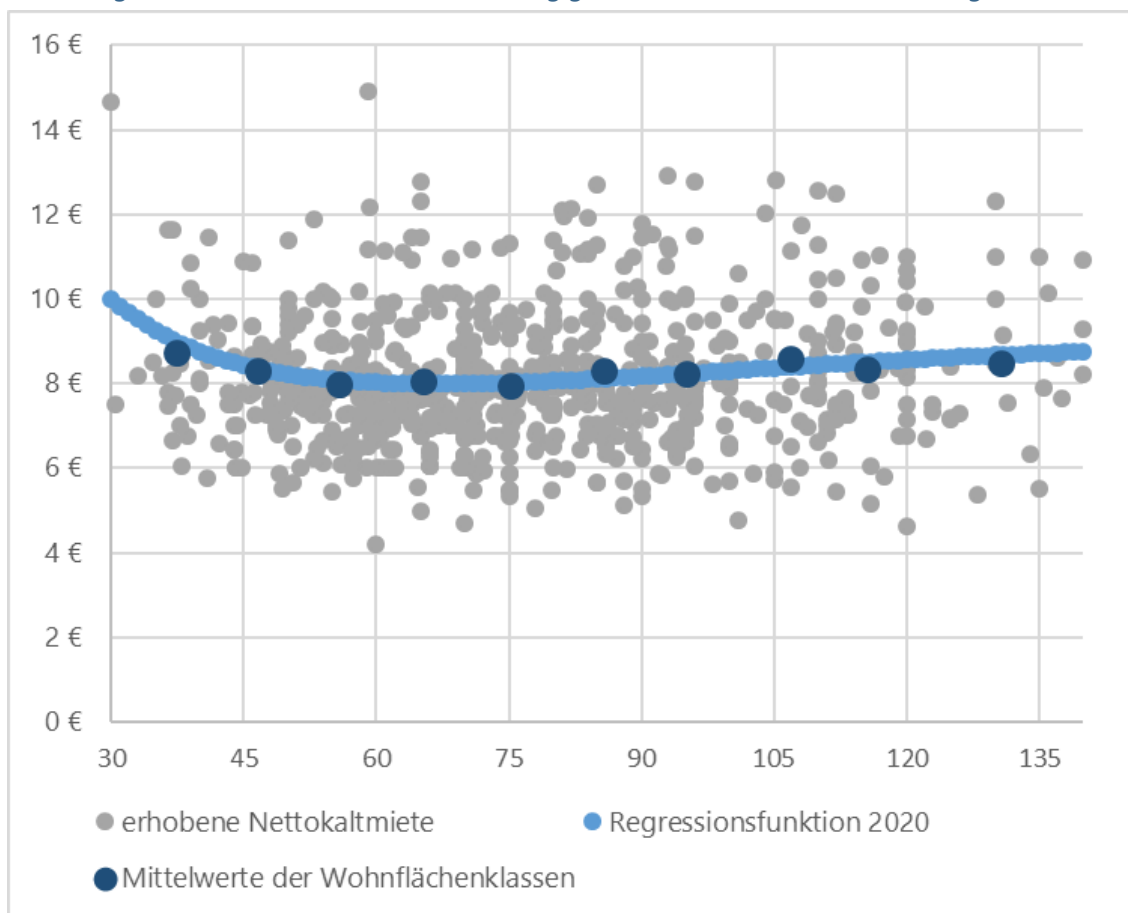
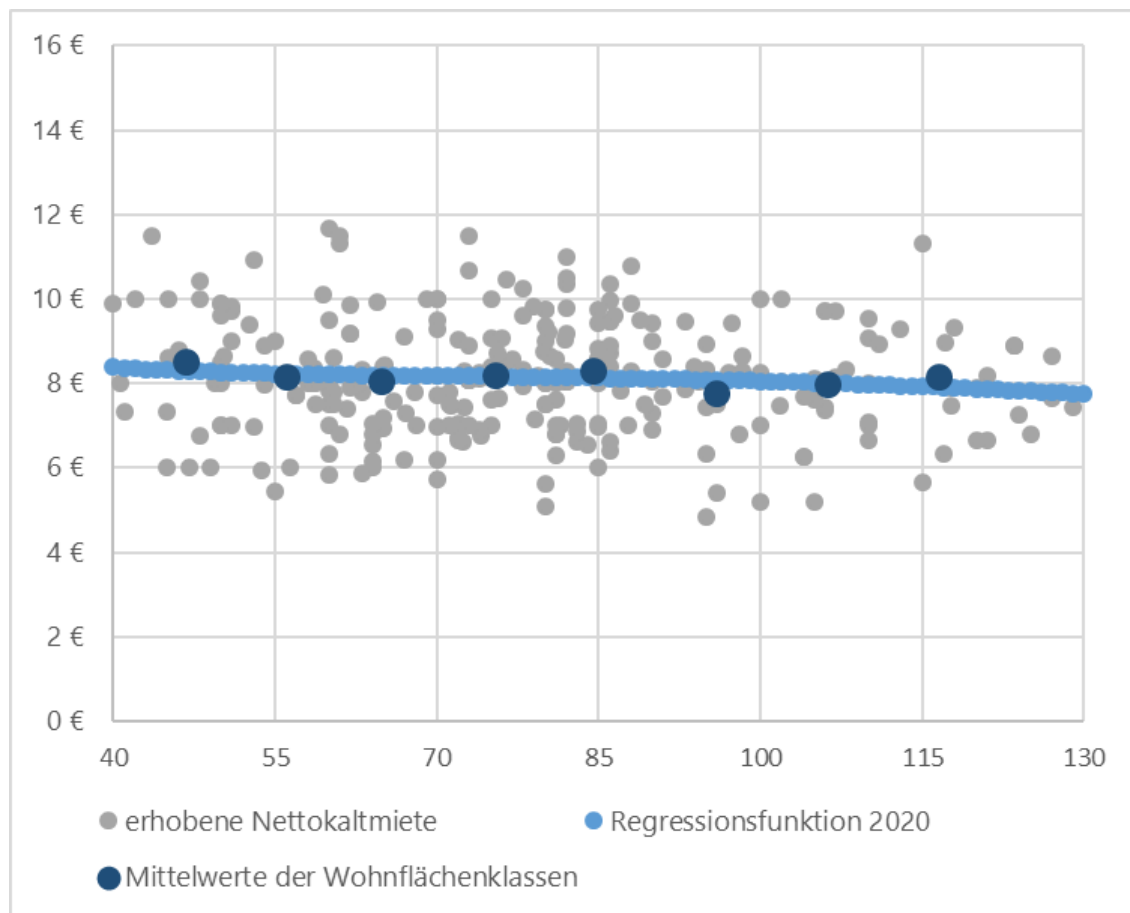


Abbildung 4: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Rheinstetten



Die in Abbildung 1 und Abbildung 3 dargestellten Funktionen werden für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tab. 1 und Tab. 2).

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ettlingen

| Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 30                                   | 10,01                                                     | 58                                   | 8,05                                                      | 86                                   | 8,13                                                      | 114                                  | 8,49                                                      |
| 31                                   | 9,83                                                      | 59                                   | 8,04                                                      | 87                                   | 8,14                                                      | 115                                  | 8,50                                                      |
| 32                                   | 9,67                                                      | 60                                   | 8,03                                                      | 88                                   | 8,15                                                      | 116                                  | 8,52                                                      |
| 33                                   | 9,52                                                      | 61                                   | 8,02                                                      | 89                                   | 8,16                                                      | 117                                  | 8,53                                                      |
| 34                                   | 9,38                                                      | 62                                   | 8,01                                                      | 90                                   | 8,17                                                      | 118                                  | 8,54                                                      |
| 35                                   | 9,26                                                      | 63                                   | 8,00                                                      | 91                                   | 8,19                                                      | 119                                  | 8,55                                                      |
| 36                                   | 9,14                                                      | 64                                   | 8,00                                                      | 92                                   | 8,20                                                      | 120                                  | 8,56                                                      |
| 37                                   | 9,03                                                      | 65                                   | 8,00                                                      | 93                                   | 8,21                                                      | 121                                  | 8,58                                                      |
| 38                                   | 8,94                                                      | 66                                   | 7,99                                                      | 94                                   | 8,23                                                      | 122                                  | 8,59                                                      |
| 39                                   | 8,84                                                      | 67                                   | 7,99                                                      | 95                                   | 8,24                                                      | 123                                  | 8,60                                                      |
| 40                                   | 8,76                                                      | 68                                   | 7,99                                                      | 96                                   | 8,25                                                      | 124                                  | 8,61                                                      |
| 41                                   | 8,68                                                      | 69                                   | 8,00                                                      | 97                                   | 8,27                                                      | 125                                  | 8,62                                                      |
| 42                                   | 8,61                                                      | 70                                   | 8,00                                                      | 98                                   | 8,28                                                      | 126                                  | 8,63                                                      |
| 43                                   | 8,55                                                      | 71                                   | 8,00                                                      | 99                                   | 8,29                                                      | 127                                  | 8,64                                                      |
| 44                                   | 8,49                                                      | 72                                   | 8,01                                                      | 100                                  | 8,31                                                      | 128                                  | 8,65                                                      |
| 45                                   | 8,44                                                      | 73                                   | 8,01                                                      | 101                                  | 8,32                                                      | 129                                  | 8,66                                                      |
| 46                                   | 8,39                                                      | 74                                   | 8,02                                                      | 102                                  | 8,33                                                      | 130                                  | 8,67                                                      |
| 47                                   | 8,34                                                      | 75                                   | 8,02                                                      | 103                                  | 8,35                                                      | 131                                  | 8,68                                                      |
| 48                                   | 8,30                                                      | 76                                   | 8,03                                                      | 104                                  | 8,36                                                      | 132                                  | 8,69                                                      |
| 49                                   | 8,26                                                      | 77                                   | 8,04                                                      | 105                                  | 8,37                                                      | 133                                  | 8,70                                                      |
| 50                                   | 8,23                                                      | 78                                   | 8,04                                                      | 106                                  | 8,39                                                      | 134                                  | 8,71                                                      |
| 51                                   | 8,19                                                      | 79                                   | 8,05                                                      | 107                                  | 8,40                                                      | 135                                  | 8,72                                                      |
| 52                                   | 8,17                                                      | 80                                   | 8,06                                                      | 108                                  | 8,41                                                      | 136                                  | 8,73                                                      |
| 53                                   | 8,14                                                      | 81                                   | 8,07                                                      | 109                                  | 8,43                                                      | 137                                  | 8,74                                                      |
| 54                                   | 8,12                                                      | 82                                   | 8,08                                                      | 110                                  | 8,44                                                      | 138                                  | 8,74                                                      |
| 55                                   | 8,10                                                      | 83                                   | 8,09                                                      | 111                                  | 8,45                                                      | 139                                  | 8,75                                                      |
| 56                                   | 8,08                                                      | 84                                   | 8,10                                                      | 112                                  | 8,47                                                      | 140                                  | 8,76                                                      |
| 57                                   | 8,06                                                      | 85                                   | 8,11                                                      | 113                                  | 8,48                                                      |                                      |                                                           |

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Rheinstetten

| Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> | Wohn-<br>fläche in<br>m <sup>2</sup> | Basis-<br>Netto-<br>kalt-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 40                                   | 8,39                                                      | 68                                   | 8,18                                                      | 96                                   | 8,08                                                      | 124                                  | 7,83                                                      |
| 41                                   | 8,37                                                      | 69                                   | 8,18                                                      | 97                                   | 8,07                                                      | 125                                  | 7,82                                                      |
| 42                                   | 8,35                                                      | 70                                   | 8,18                                                      | 98                                   | 8,07                                                      | 126                                  | 7,80                                                      |
| 43                                   | 8,34                                                      | 71                                   | 8,18                                                      | 99                                   | 8,06                                                      | 127                                  | 7,79                                                      |
| 44                                   | 8,33                                                      | 72                                   | 8,17                                                      | 100                                  | 8,06                                                      | 128                                  | 7,78                                                      |
| 45                                   | 8,31                                                      | 73                                   | 8,17                                                      | 101                                  | 8,05                                                      | 129                                  | 7,76                                                      |
| 46                                   | 8,30                                                      | 74                                   | 8,17                                                      | 102                                  | 8,04                                                      | 130                                  | 7,75                                                      |
| 47                                   | 8,29                                                      | 75                                   | 8,17                                                      | 103                                  | 8,04                                                      |                                      |                                                           |
| 48                                   | 8,28                                                      | 76                                   | 8,16                                                      | 104                                  | 8,03                                                      |                                      |                                                           |
| 49                                   | 8,27                                                      | 77                                   | 8,16                                                      | 105                                  | 8,02                                                      |                                      |                                                           |
| 50                                   | 8,27                                                      | 78                                   | 8,16                                                      | 106                                  | 8,01                                                      |                                      |                                                           |
| 51                                   | 8,26                                                      | 79                                   | 8,15                                                      | 107                                  | 8,00                                                      |                                      |                                                           |
| 52                                   | 8,25                                                      | 80                                   | 8,15                                                      | 108                                  | 8,00                                                      |                                      |                                                           |
| 53                                   | 8,24                                                      | 81                                   | 8,15                                                      | 109                                  | 7,99                                                      |                                      |                                                           |
| 54                                   | 8,24                                                      | 82                                   | 8,14                                                      | 110                                  | 7,98                                                      |                                      |                                                           |
| 55                                   | 8,23                                                      | 83                                   | 8,14                                                      | 111                                  | 7,97                                                      |                                      |                                                           |
| 56                                   | 8,23                                                      | 84                                   | 8,14                                                      | 112                                  | 7,96                                                      |                                      |                                                           |
| 57                                   | 8,22                                                      | 85                                   | 8,13                                                      | 113                                  | 7,95                                                      |                                      |                                                           |
| 58                                   | 8,22                                                      | 86                                   | 8,13                                                      | 114                                  | 7,94                                                      |                                      |                                                           |
| 59                                   | 8,21                                                      | 87                                   | 8,12                                                      | 115                                  | 7,93                                                      |                                      |                                                           |
| 60                                   | 8,21                                                      | 88                                   | 8,12                                                      | 116                                  | 7,92                                                      |                                      |                                                           |
| 61                                   | 8,21                                                      | 89                                   | 8,12                                                      | 117                                  | 7,91                                                      |                                      |                                                           |
| 62                                   | 8,20                                                      | 90                                   | 8,11                                                      | 118                                  | 7,90                                                      |                                      |                                                           |
| 63                                   | 8,20                                                      | 91                                   | 8,11                                                      | 119                                  | 7,89                                                      |                                      |                                                           |
| 64                                   | 8,20                                                      | 92                                   | 8,10                                                      | 120                                  | 7,88                                                      |                                      |                                                           |
| 65                                   | 8,19                                                      | 93                                   | 8,10                                                      | 121                                  | 7,87                                                      |                                      |                                                           |
| 66                                   | 8,19                                                      | 94                                   | 8,09                                                      | 122                                  | 7,85                                                      |                                      |                                                           |
| 67                                   | 8,19                                                      | 95                                   | 8,09                                                      | 123                                  | 7,84                                                      |                                      |                                                           |

Die Auswertungen ergaben, dass in Ettlingen unter 30 m<sup>2</sup> und über 140 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorlagen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. In Rheinstetten wurden zu wenige Wohnungen mit einer Größe unter 40 m<sup>2</sup> und über 130 m<sup>2</sup> erhoben, um die ortsübliche Vergleichsmiete ausweisen zu können. Die Tabellen weisen daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 und 140 m<sup>2</sup> in Ettlingen und zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in Rheinstetten aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ettlingen 8,28 €/m<sup>2</sup> und in Rheinstetten 8,11 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

#### 5.4 Regression der 2. Stufe

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{erhobene Nettokaltmiete} / \text{geschätzte Nettokaltmiete}$$

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 5.3 ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 5 und Abbildung 6 wird getrennt für Ettlingen und Rheinstetten der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als blaue Linie hervorgehoben.

Abbildung 5: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ettlingen

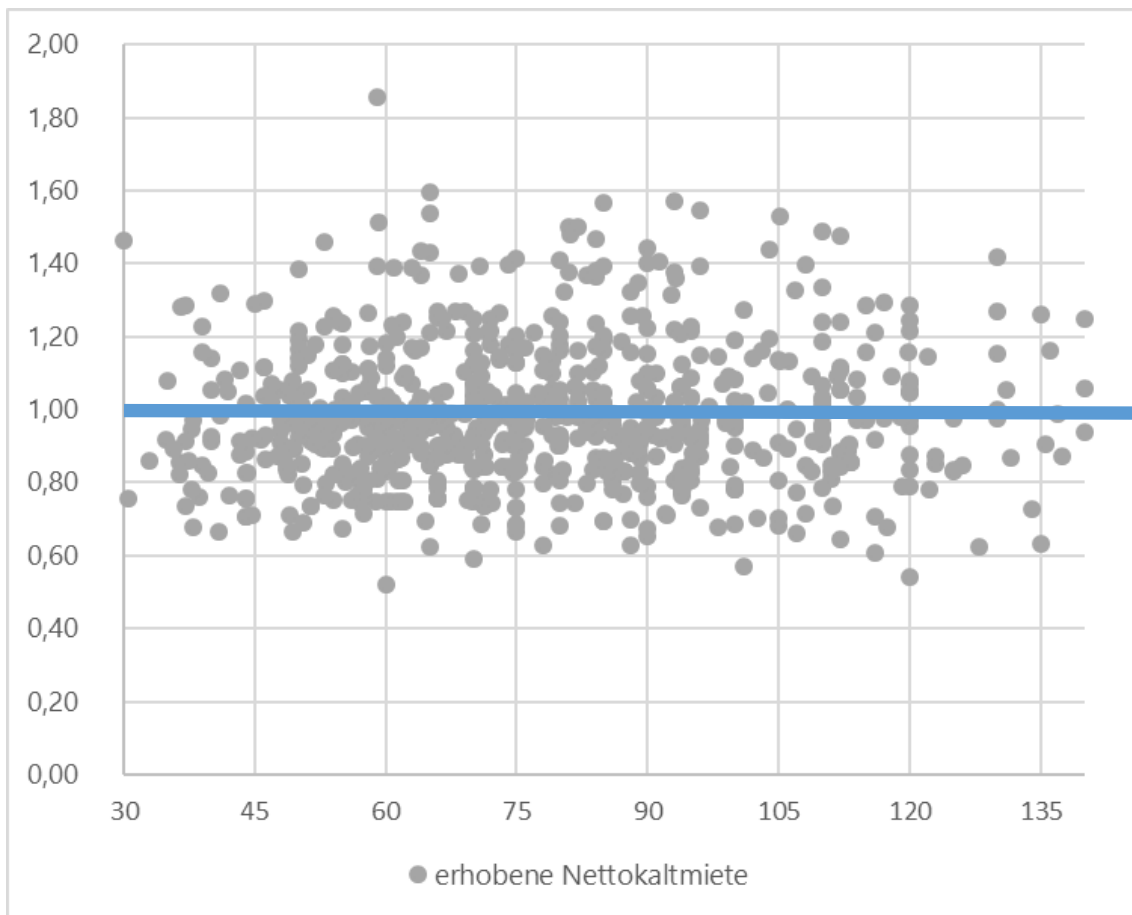
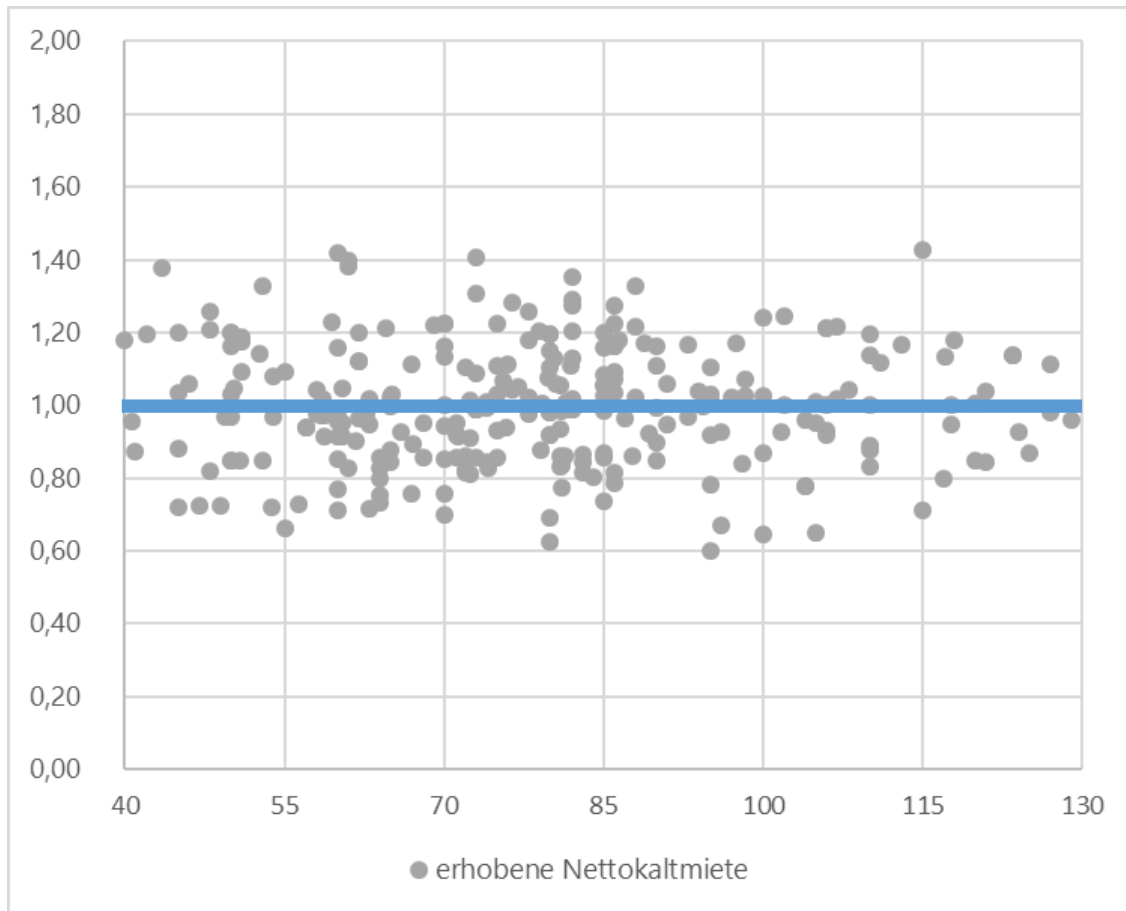
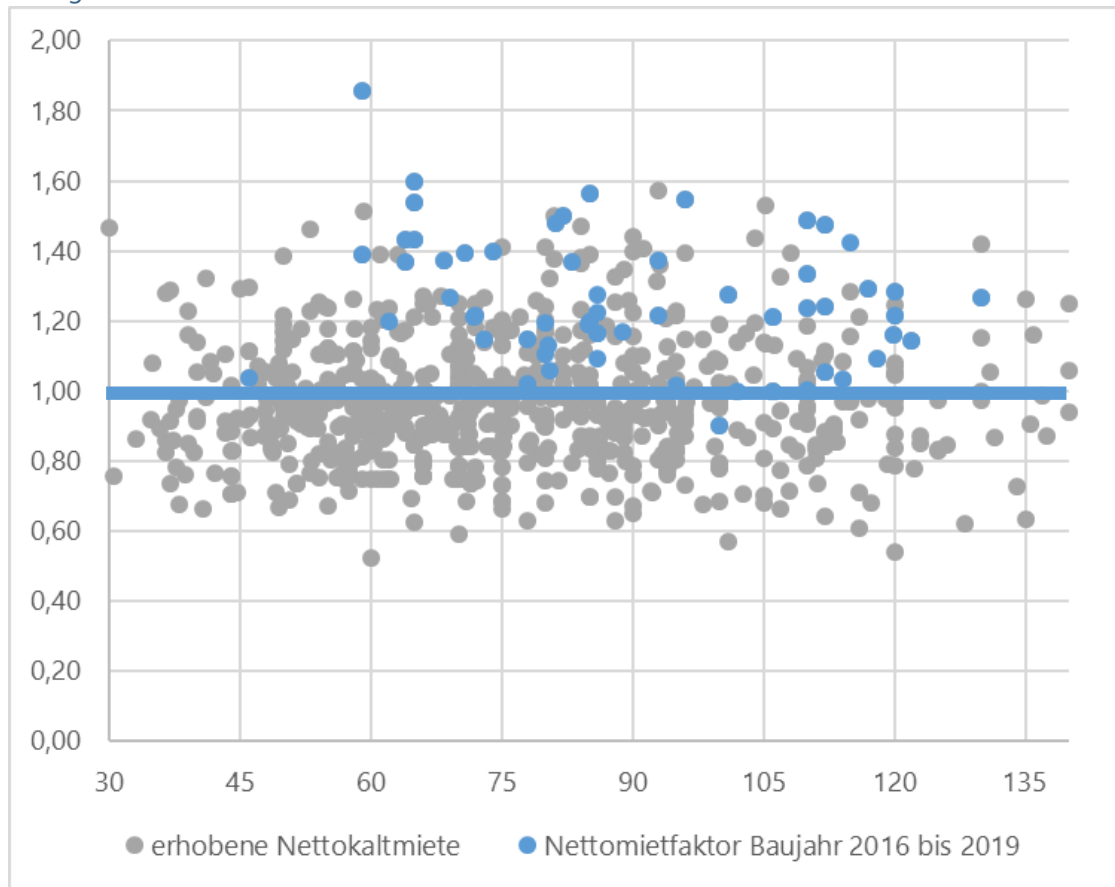


Abbildung 6: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Rheinstetten



Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden. Abbildung 7 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die ab 2016 gebaut wurden (zusammen für Ettlingen und Rheinstetten): Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von ab 2016 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres ab 2016 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 7 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Abbildung 7: Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche Baujahr 2016 bis 2019 in Ettlingen und Rheinstetten



Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann, zumal es ja auch sogenannte „außergesetzliche“ Merkmale gibt, die für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können.<sup>2</sup> Jene Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 2. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tab. 3 dargestellt. Die Regressionsanalysen der zweiten Stufe wurden zusammen für Ettlingen und Rheinstetten durchgeführt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

<sup>2</sup> § 2 Absatz 2 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (MsV, wird am 1. Juli 2022 in Kraft treten).

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt. Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tab. 3 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in Ettlingen und Rheinstetten wurden keine Modellvariablen in den finalen Modellansatz aufgenommen, die Irrtumswahrscheinlichkeiten von mehr als 5 % aufweisen.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Alle in das finale Regressionsmodell eingegangenen Merkmale wurden auch auf problematische Korrelationen geprüft. Es sind letztendlich keine Merkmale gemeinsam in das Regressionsmodell eingegangen, bei denen die Höhe der Korrelation nicht vertretbar gewesen wäre.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

| Modellvariable                          | Nicht standardisierte Koeffizienten | t-Wert | Signifikanz |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------|
| (Konstante)                             | 1,00                                | 83,551 | 0,000       |
| Baujahr bis 1960                        | -0,08                               | -6,830 | 0,000       |
| Baujahr 1961 bis 1977                   | -0,08                               | -7,638 | 0,000       |
| Baujahr 1978 bis 1994                   | -0,07                               | -6,023 | 0,000       |
| Baujahr 1995 bis 2001                   | -0,03                               | -2,025 | 0,043       |
| Baujahr 2002 bis 2009                   | 0,04                                | 2,306  | 0,021       |
| Baujahr 2010 bis 2015                   | 0,06                                | 2,928  | 0,003       |
| Baujahr 2016 bis 2019                   | 0,16                                | 8,704  | 0,000       |
| Ettlingen Kernstadt ohne Ettlingen West | 0,03                                | 2,645  | 0,008       |
| Ettlingen West                          | -0,04                               | -2,072 | 0,039       |
| Bruchhausen, Ettlingenweier, Oberweier  | -0,09                               | -5,069 | 0,000       |
| Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart    | -0,11                               | -5,686 | 0,000       |
| Neuburgweier                            | -0,09                               | -3,168 | 0,002       |
| Grad der Modernisierung                 | 0,02                                | 3,803  | 0,000       |
| Wohnungsausstattung                     | 0,02                                | 3,574  | 0,000       |
| Sanitärausstattung                      | 0,03                                | 3,590  | 0,000       |
| Komplette Einbauküche                   | 0,07                                | 6,053  | 0,000       |

### 5.4.1 Baujahr

Tab. 4: Übersicht Baujahr

| Modellvariable        | Nicht standardisierte Koeffizienten | t-Wert | Signifikanz |
|-----------------------|-------------------------------------|--------|-------------|
| Baujahr bis 1960      | -0,08                               | -6,830 | 0,000       |
| Baujahr 1961 bis 1977 | -0,08                               | -7,638 | 0,000       |
| Baujahr 1978 bis 1994 | -0,07                               | -6,023 | 0,000       |
| Baujahr 1995 bis 2001 | -0,03                               | -2,025 | 0,043       |
| Baujahr 2002 bis 2009 | 0,04                                | 2,306  | 0,021       |
| Baujahr 2010 bis 2015 | 0,06                                | 2,928  | 0,003       |
| Baujahr 2016 bis 2019 | 0,16                                | 8,704  | 0,000       |

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen aber, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Am ehesten gelingt eine Abbildung 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. Für die Auswertung wurden die Baualtersklassen bis 1960 sowie 1978 bis 1994 zusammengefasst.

Die Zu- bzw. Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 4 zu entnehmen. Für die ersten vier Baujahresklassen wurden Abschläge ermittelt: Bis 1960 8 %, von 1961 bis 1977 8 %, von 1978 bis 1994 7 % und von 1995 bis 2001 3 %. Zuschläge wurden für die Baujahresklassen ab 2002 bestimmt: von 2002 bis 2009 4 %, von 2010 bis 2015 6 % und von 2016 bis 2019 16 %.

## 5.4.2 Wohnlage

Tab. 5: Übersicht Wohnlage

| Modellvariable                           | Nicht standardisierte Koeffizienten | t-Wert | Signifikanz |
|------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------|
| Ettlingen Kernstadt ohne Ettlingen West  | 0,03                                | 2,645  | 0,008       |
| Ettlingen West                           | -0,04                               | -2,072 | 0,039       |
| Bruchhausen, Ettlingenweiler, Oberweiler | -0,09                               | -5,069 | 0,000       |
| Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart     | -0,11                               | -5,686 | 0,000       |
| Neuburgweiler                            | -0,09                               | -3,168 | 0,002       |

Allen Wohnungen im Auswertungsdatensatz wurde ein Stadtteil in Ettlingen oder Rheinstetten zugeordnet. In Absprache mit den Auftraggeberinnen und dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden die beiden Stadtteile Forchheim und Mörsch in Rheinstetten als Standard-Stadtteile gewählt. Dies bedeutet, dass die Stadtteile nicht als Variable in das Regressionsmodell aufgenommen wurden und damit weder einen Zu- noch Abschlag erhalten. Forchheim und Mörsch werden mit 0 % bewertet. Bis auf den Stadtteil Ettlingen Kernstadt (ohne Ettlingen West) für den ein Zuschlag von 3 % ermittelt werden konnte, sind für alle übrigen Stadtteile Abschläge vorgesehen: Ettlingen West 4 %, Bruchhausen, Ettlingenweiler und Oberweiler 9 %, Schluttenbach, Schöllbronn und Spessart 11 % und Neuburgweiler 9 %.

## 5.4.3 Modernisierung

Tab. 6: Übersicht Modernisierung

| Modellvariable          | Nicht standardisierte Koeffizienten | t-Wert | Signifikanz |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|-------------|
| Grad der Modernisierung | 0,02                                | 3,803  | 0,000       |

Im Mietspiegelfragebogen wurde erfragt, welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (Frage 21). Die Befragten konnten angeben, ob die Sanitäreinrichtungen und/oder Elektroinstallationen modernisiert wurden.

Für die Bewertung der Modernisierung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Sanitäreinrichtungen wurden seit dem 1.1.2010 nachträglich durch den Vermieter modernisiert (Baujahr bis einschließlich 2009)
- Elektroinstallationen wurden seit dem 1.1.2010 nachträglich durch den Vermieter modernisiert (Baujahr bis einschließlich 2009)

Sofern eins der Merkmale zutrifft (Sanitäreinrichtungen *oder* Elektroinstallationen wurden modernisiert) beträgt der Zuschlag 2 %. Treffen beide Merkmale zu (Sanitäreinrichtungen *und* Elektroinstallationen wurden modernisiert), erhöht sich der Zuschlag auf 5 %.

#### 5.4.4 Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Tab. 7: Übersicht Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

| Modellvariable        | Nicht standardisierte Koeffizienten | t-Wert | Signifikanz |
|-----------------------|-------------------------------------|--------|-------------|
| Wohnungsausstattung   | 0,02                                | 3,574  | 0,000       |
| Sanitärausstattung    | 0,03                                | 3,590  | 0,000       |
| Komplette Einbauküche | 0,07                                | 6,053  | 0,000       |

#### Wohnungsausstattung

Die Ermittlung der Wohnungsausstattung (sehr einfach, einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) erfolgt über die Addition von vorliegenden positiven und negativen Wohnungsmerkmalen. Positive Merkmale sind mit einem Pluspunkt, negative Merkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten und anschließend gegeneinander aufzurechnen. Die zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale werden im Folgenden genannt.

Zuschlagsmerkmale sind:

- Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkett-, Laminat-, Keramik-, Stein-, Vinylboden)
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Garten zur alleinigen Nutzung

Abschlagsmerkmale sind:

- Wohnung liegt im Keller
- Kein Warmwasser oder dezentrale Warmwasserversorgung in der Küche (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)
- Kein Bodenbelag
- Überwiegende Beheizung durch Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen

Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung ist gegeben, wenn in der Summe kein oder ein Zuschlagsmerkmal vorliegt. Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung wird mit 0 % bewertet. Liegt in der Summe ein Abschlagsmerkmal vor, handelt es sich um eine einfache (Abschlag 2 %), bei mindestens zwei Abschlagsmerkmalen um eine sehr einfache Wohnungsausstattung (Abschlag 4 %). Wohnungen mit zwei Zuschlagsmerkmalen

im Ergebnis gelten als gehoben (Zuschlag 2 %), ab mindestens drei Zuschlagsmerkmalen sind sie sehr gehoben (Zuschlag 4 %).

### Sanitärausstattung

Die Ermittlung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) erfolgt nach dem gleichen Vorgehen wie bei der Wohnungsausstattung. Dies bedeutet, dass zunächst jedes vorliegende positive und negative Badmerkmal mit einem Plus- bzw. Minuspunkt bewertet wird. Anschließend werden die Plus- und Minuspunkte summiert. Folgende Badmerkmale sind bei der Beurteilung heranzuziehen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- ☐ Zwei Bäder
- ☐ Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)
- ☐ Handtuchheizkörper
- ☐ Fußbodenheizung

Abschlagsmerkmale sind:

- ☐ Keine Heizmöglichkeit
- ☐ Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)

Überwiegen weder Zu- noch Abschlagsmerkmale (die Summe ist also 0), ist das Bad durchschnittlich ausgestattet. Es ist dann kein Zu- oder Abschlag einzukalkulieren. Überwiegt im Ergebnis mindestens ein Abschlagsmerkmal, gilt das Bad als einfach ausgestattet. Der Abschlag beträgt 3 %. Bei einer Überzahl von mindestens ein oder zwei Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab drei Punkten um eine sehr gehobene Sanitärausstattung. In diesen Fällen betragen die Zuschläge 3 bzw. 6 %.

### Komplette, vom Vermieter gestellt Einbauküche

Mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde bei der Diskussion des Mietspiegelfragebogens abgestimmt, dass eine „Komplette Einbauküche“ mindestens Herd, Spüle, Schränke und einen Einbaukühlschrank enthalten muss. Ist beispielsweise nur ein Schrank oder nur ein freistehender Kühlschrank vorhanden, fällt dies nicht unter die Definition. Für die komplette Einbauküche wurde ein Zuschlag in Höhe von 7 % ermittelt.

Für weitere Merkmale der Ausstattung und Art konnten keine signifikanten und plausiblen Einflüsse auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

### 5.5 Spanne

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (S. 29) sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen. Die Spannen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2009 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2002 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen – die bereits zitierten sogenannten außergesetzlichen Merkmale (siehe Abschnitt 5.4)
- 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 Ettlingen und Rheinstetten wird der Spannumfang 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. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der am 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Mietspiegelverordnung genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von  $\pm 15\%$ .

### 6 Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat den Mietspiegel am 20. Oktober 2021 anerkannt. In Rheinstetten erfolgte die Anerkennung per Gemeinderatsbeschluss am 26. Juli 2022. In Ettlingen gilt der Mietspiegel seit dem 20. Oktober 2021, in Rheinstetten ist der Mietspiegel seit 1. August 2022 gültig. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung von Mietspiegeln nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Die Mietspiegel wurden als Broschüren veröffentlicht und können als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Städte Ettlingen und Rheinstetten heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool für die Stadt Ettlingen entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Ettlingen verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Wird ein Mietspiegel mittels einer Stichprobe angepasst, muss der Stichtag für die Stichprobe spätestens zwei Jahre nach dem Stichtag liegen, zu dem die Mietspiegeldaten erhoben wurden. Erfolgt die Anpassung über den Preisindex, muss ein Index spätestens zwei Jahre nach dem Stichtag der Datenerhebung zugrunde gelegt werden. In Ettlingen und Rheinstetten gilt als Stichtag der Datenerhebung der 1. November 2019. Spätestens zwei Jahre nach Veröffentlichung des Mietspiegels ist auch seine Anpassung zu veröffentlichen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

## Anlage

---

### Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

## Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Ettlingen und Rheinstetten 2020

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Sie können den Fragebogen dann vernichten. Ansonsten füllen Sie bitte die Fragen aus und senden uns den Fragebogen zurück. Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/er> vornehmen. Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:

**Frage A:** Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

- ☐ Mieter → **weiter**    ☐ Eigentümer → **Ende**    ☐ Untermieter → **Ende**

**Frage B:** War Ihr Mietbeginn nach dem 01.11.2013?

- ☐ Ja → **Frage C**    ☐ Nein →

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.11.2013 verändert?  
(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

- ☐ Ja → **weiter**    ☐ Nein → **Ende**

**Frage C:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte Miete?

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**

**Frage D:** Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**  
☐ Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?  
(z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**  
☐ Unbekannt → **weiter**

**Frage F:** Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**

**Frage G:** Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet?  
(Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**

**Frage H:** Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang?  
(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (zum vorübergehenden Gebrauch)

- ☐ Ja → **Ende**    ☐ Nein → **weiter**

**Frage 1:** Wann war Ihr Mietbeginn?

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für November 2019 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag):  
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

,   €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

,   €

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

,   €

c) Einbauküche

,   €

d) Garage/Stellplatz

,   €

e) Andere Kosten/Zuschläge für:

,   €

**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?  
(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat   Jahr

- ☐ Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie viel Quadratmeter beträgt die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?

□□□□ , □□□□ m²

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

Zimmeranzahl: □□□□

**Frage 6:** In was für einem Gebäude liegt die Wohnung? (*Nur eine Antwort möglich*)

- |                                                                              |                                           |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung | <input type="checkbox"/> Reihenhhaus      | <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus |
| <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  | <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar:    |
| <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte                                    | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus | _____                                            |

**Frage 7:** Wie viele Wohnungen sind an der Adresse vorhanden?

Anzahl Wohnungen: □□□□

**Frage 8:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (*Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen, bei Hanglage auch Gartengeschoss*)

Anzahl Geschosse: □□□□

**Frage 9:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (*Nur eine Antwort möglich*)

- |                                                                 |                                                   |                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Keller/Souterrain/Untergeschoss        | <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/Hochparterre | <input type="checkbox"/> Dachgeschoss | <input type="checkbox"/> Mehrere Geschosse |
| <input type="checkbox"/> Gartengeschoss ( <i>bei Hanglage</i> ) | <input type="checkbox"/> □□□□ . Obergeschoss      | <input type="checkbox"/> Penthouse    |                                            |

**Frage 10:** Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?

Baujahr: □□□□□□

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!*

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:** Über welche Sanitärräume verfügt die Wohnung? (*Mehrfachnennungen möglich*)

- |                                          |                                                                                                                               |                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ein Badezimmer  | <input type="checkbox"/> Es ist <u>kein</u> oder <u>kein separates</u> Badezimmer vorhanden (z. B. Dusche in Küche eingebaut) | <input type="checkbox"/> Badezimmer und WC in getrennten Räumen   |
| <input type="checkbox"/> Zwei Badezimmer | <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)                                                                                | <input type="checkbox"/> Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung |

**Frage 12:** Welche vom Vermieter gestellte Ausstattung besitzt das Badezimmer? (*Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben, Mehrfachnennungen möglich*)

- |                                                                       |                                                                                 |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> WC / Toilette                                | <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen) | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper                 |
| <input type="checkbox"/> Badewanne                                    | <input type="checkbox"/> Fußboden gefliest                                      | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung                    |
| <input type="checkbox"/> Separate Einzelduschkabine                   | <input type="checkbox"/> Zwei Waschbecken                                       | <input type="checkbox"/> Fenster                            |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche ( <i>ohne Schwelle</i> ) | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit                                        | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft) |

**Frage 13:** Über welche Warmwasserversorgung verfügen Badezimmer und Küche?

- |                                                                                                        |                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Badezimmer: Zentrale Warmwasserversorgung                                     | <input type="checkbox"/> Küche: Zentrale Warmwasserversorgung                                     |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer: Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer) | <input type="checkbox"/> Küche: Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer) |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer: Kein Warmwasser                                                   | <input type="checkbox"/> Küche: Kein Warmwasser                                                   |

**Frage 14:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf?

(vom Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)                                                    | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkett-, Laminat-, Keramik-, Stein-, Vinylboden) | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden         |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume                                                             | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume                                                             |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche                                                                                     | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner                                                                                        | <input type="checkbox"/> Mindestens ein gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)                     |
| <input type="checkbox"/> Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne vorhanden                                                 | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt                          |
| <input type="checkbox"/> Abstellmöglichkeiten vorhanden (z. B. Keller, Speicherabteil, Abstellraum)                                             | <input type="checkbox"/> Wintergarten                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum vorhanden                                                                                                  | <input type="checkbox"/> (Mindestens) ein Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia                                                 |
| <input type="checkbox"/> Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar                                                        | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar                                                                                          | <input type="checkbox"/> Reservierte Garage/reservierter Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden                                        |

**Frage 15:** In welche Richtung liegen die Hauptwohnräume der Wohnung? (Nur eine Antwort möglich)

- |                                                                                            |                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsstraße/Schienenverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen | <input type="checkbox"/> Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße                                                 |
| <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen               | <input type="checkbox"/> Fußgängerzone                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Anliegerstraße                                                    | <input type="checkbox"/> Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park) |

**Frage 16:** Erreichbarkeit der nächsten der nachfolgend genannten Einrichtungen zu Fuß in Metern (300 m ≈ 5 Gehminuten)

- |                                                                           |                                          |                                        |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| a) Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z. B. Lebensmittelmarkt) | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| b) Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. Kindergarten)                       | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| c) Bildungseinrichtung (z. B. Schule)                                     | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| d) (DB-)Bahnhof                                                           | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| e) Straßenbahnhaltestelle                                                 | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| f) Bushaltestelle                                                         | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |
| g) Grün-, Sportanlage oder Kinderspielplatz                               | <input type="checkbox"/> Bis unter 300 m | <input type="checkbox"/> 300 - 1.000 m | <input type="checkbox"/> Über 1.000 m |

**Frage 17:** Beurteilen Sie bitte den Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) der Wohngegend mit Schulnoten (Note 3 = Durchschnitt in Ihrer Kommune)

- |                          |                          |                          |                          |                          |                                                    |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| 1                        | 2                        | 3                        | 4                        | 5                        |                                                    |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Beurteilung nicht möglich |
| sehr niedrig → sehr hoch |                          |                          |                          |                          |                                                    |

**Frage 18:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (vom Vermieter gestellt, nur eine Antwort möglich)

- ☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde)
- ☐ Nachtspeicheröfen
- ☐ Einzelöfen
- ☐ Zentral- oder Etagenheizung

**Frage 19:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich)

- ☐ Thermo- / Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)
- ☐ Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)
- ☐ Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

**Frage 20:** Wurden nach dem 01.01.2002 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

- |                                                                                                                |                             |                               |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Außenwanddämmung:                                                                                              | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke:                                                                       | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Kellerdeckendämmung:                                                                                           | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Fenster austausch (alle Fenster):                                                                              | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeugers)<br>(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme): | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

**Frage 21:** Welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden seit dem 01.01.2010 durchgeführt? (vom Vermieter)

- |                      |                             |                               |                                    |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Sanitäreinrichtungen | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Elektroinstallation  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

**Frage 22:** Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?  
(Ob Sie einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis besitzen, sehen Sie auf Seite 1 der Ausweise)

- ☐ Ja, ein Bedarfsausweis (siehe S. 2 der Ausweise). Bitte tragen Sie den  
Endenergiebedarf ein:  ,  kWh/(m²a)
- ☐ Ja, ein Verbrauchsausweis (siehe S. 3 der Ausweise). Bitte tragen Sie den  
Energieverbrauchskennwert ein:  ,  kWh/(m²a)
- Energieverbrauch für Warmwasser ☐ enthalten ☐ nicht enthalten
- ☐ Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden.

**Frage 23:** Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

- ☐ Ja, Telefonnummer:  ☐ Nein

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)