

Mietspiegel Bocholt 2022

Gutachten zur Erstellung

im Auftrag der Stadt Bocholt

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel, M.Sc. Eva-Christina Becker-Emden, B.A. Jessica Link
Bocholter Mietspiegel 2022
Gutachten über die Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Januar 2022

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen.....	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	7
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	7
2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	8
2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	9
2.4. Gewichtung der Eigentümergruppen	11
2.5. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	12
2.5.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	12
2.5.2 Garagen und Stellplätze	13
2.6. Überblick über Daten für das Mietspiegelmodell	14
2.6.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen	14
2.6.2 Ausreißerbereinigung	14
2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m ²	14
2.6.4 Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersbereichen sowie Wohnflächenklassen	16
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	19
3.1. Methodische Vorgehensweise	19
3.2. Regressionsmodell – Erste Stufe	21
3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells.....	21
3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells – Erste Stufe	23
3.3. Regressionsmodell – Zweite Stufe.....	24
4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung	25
4.1. Beschaffenheit	25
4.2. Wohnungsgröße und Art	27
4.3. Ausstattung	28
4.4. Lage im Stadtgebiet	33
5. Tableau des Bocholter Mietspiegels	35
5.1. Aufbau des Tableaus	35
5.2. Anwendung der Mietspannen	36
6. Anhang	38
6.1. Finales Regressionsmodell	38
6.2. Fragebogen.....	40

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der ungewichteten Daten	15
Abb. 2:	Histogramm der gewichteten Daten	16
Abb. 3:	Gebietseinteilung (Makrolage) in Bocholt	34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Zusammensetzung der Grundgesamtheit nach Stadtteilen	7
Tab. 2:	Rücklaufstatistik: Bruttostichprobe	9
Tab. 3:	Rücklaufstatistik: Nettostichprobe	10
Tab. 4:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	11
Tab. 5:	Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe	12
Tab. 6:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten	13
Tab. 7:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Garagen- und Tiefgaragenplätze	13
Tab. 8:	Deskriptive Statistik der ungewichteten Daten	15
Tab. 9:	Deskriptive Statistik der gewichteten Daten	16
Tab. 10:	Verteilung der Wohneinheiten über die Stadtteile der Stadt Bocholt	17
Tab. 11:	Verteilung der Wohneinheiten über Baualtersbereiche	17
Tab. 12:	Verteilung der Wohneinheiten über Wohnflächenklassen	18
Tab. 13:	Regressionsmodell (erste Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2022	21
Tab. 14:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte	23
Tab. 15:	Parameterschätzer des Regressionsmodells – Zweite Stufe	24
Tab. 16:	Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche	25
Tab. 17:	Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Jahr der Durchführung	26
Tab. 18:	Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße und Art	27
Tab. 19:	Signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen	30
Tab. 20:	Signifikantes Einflussmerkmal: Bad	30
Tab. 21:	Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	31
Tab. 22:	Signifikante Einflussmerkmale: Küche	32
Tab. 23:	Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale	33
Tab. 24:	Signifikante Einflussmerkmale: Lagekriterien	34
Tab. 25:	Mietwerttabelle 2022 für die Stadt Bocholt	35
Tab. 26:	Regressionsmodell (zweite Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2022	38

1. Einleitung

Erstellung des Bocholter Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Bocholter Mietspiegel 2022 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Bocholt. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Bocholter Mietspiegel“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Bocholter Heimbau eG,
- EWIBO GmbH,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt,
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- Wohnbau Westmünsterland eG.

Der Bocholter Mietspiegel 2022 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Bocholter Mietspiegel 2022 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023.

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

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Für die Erhebung der Daten wurde von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, eine repräsentative Vermieterbefragung zum Stand Mai 2021 durchgeführt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Kapitel 2 genauer beschrieben.

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

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

¹ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 3. Aktualisierte Aufl. 2020, Bonn, S. 23.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

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

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

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

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

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Bocholter Mietspiegel 2022 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt erhoben. Die Erstellung der Grundgesamtheit wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen von der städt. Statistikstelle durchgeführt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Bocholt geführte Grundsteuerdatei, die um Gebäude, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen, sowie um Wohnheime bereinigt wurde. Durch Abgleich mit dem Einwohnermelderegister konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und ebenfalls ausgeschlossen werden. Um für die spätere Erfassung Vermieter mit größeren Wohnungsbeständen („institutionelle“ Vermieter) mittels Excel-Fragebogens zu befragen, wurde im Folgenden zwischen diesen und „privaten“ Kleinvermietern differenziert. Zur Bereinigung von Doppelungen wurden jene Wohnungen identifiziert, die an derselben Adresse von einem Eigentümer vermietet werden.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Bocholter Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der Grundgesamtheit eliminiert (u.a. Wohnungen in Wohnheimen). Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Insgesamt waren in der Vollerhebung 5.525 Stichprobenelemente enthalten (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit). Unter den Stichprobenelementen befinden sich überwiegend ganze (Wohn-)Gebäude, aber auch potentiell vermietete einzelne Eigentumswohnungen. Insgesamt waren 4.941 Stichprobenelemente den „privaten“ Vermietern bzw. Kleinvermietern zuzuordnen, während 584 Stichprobenelemente den „institutionellen“ Großvermietern zugeordnet werden konnte.

Hinsichtlich der Verteilung nach Stadtteilen zeigt sich folgendes Bild:

Tab. 1: Zusammensetzung der Grundgesamtheit nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl Stichprobenelemente	Anteil Stichprobenelemente in der Grundgesamtheit in %
Barlo	99	1,79%
Biemenhorst	330	5,97%
Bocholt	4446	80,47%
Hemden	22	0,40%
Holtwick	44	0,80%
Liedern	15	0,27%
Lowick	141	2,55%
Mussum	135	2,44%
Spork	27	0,49%
Stenern	138	2,50%
Suderwick	128	2,32%
Gesamt	5.525	100%

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020 herausgegebenen Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermieter- und Mieterbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt.

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

Zudem hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen auf Angaben zu Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Die Erhebung der Mieten wurde in Bocholt in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den privaten (Klein-)Vermietern im Zeitraum von Anfang Mai bis Mitte Juli 2021 durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Bocholt – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2021 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2021 gezahlt wurden. Anfang Juni wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Bocholt abgestimmt worden. Der gewählte Fragebogen bot den Angesprochenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu acht Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als acht im Eigentum des jeweiligen Angesprochenen befindliche Wohneinheiten, konnte dieser einen Ergänzungsbogen für weitere acht Wohneinheiten oder alternativ einen Excel-Fragebogen bei InWIS anfordern.

Die Angesprochenen erhielten zum Fragebogen ein Begleitschreiben des Bürgermeisters sowie einen freigegebenen Rücksendeumschlag. Überdies war jeder Fragebogen mit einem persönlichen Zugangscode bedruckt, durch den die Beantwortung der Fragen mittels Online-Fragebogen möglich war.

2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 2.547 versendeten Fragebögen registriert werden – das entspricht einer Rückmeldequote (auf Ebene der versandten Fragebögen) von rund 46,1 Prozent. Darunter befinden sich überwiegend ausgefüllte Fragebögen, aber auch Auskünfte über Hinderungs- oder Ausschlussgründe bezüglich einer Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen etc.).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 105 stichprobenneutrale Ausfälle zu verzeichnen – darunter 75 Fälle, in denen der jeweilige Eigentümer bzw. die Zielperson unter der in der Einwohnermeldedatei hinter-

legten Adresse nicht erreichbar war, und 10 Fälle, in denen das betreffende Objekt bzw. die Wohnung verkauft wurde. Keine Antwort lag nach Abschluss der Erhebung im Fall von 2.978 Elementen der Stichprobe vor – dies entspricht einem Anteil von 53,9 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe. Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 1.643 Elemente. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 30,3 Prozent.

Tab. 2: Rücklaufstatistik: Bruttostichprobe

Mietspiegel Bocholt - Rücklaufstatistik	Anzahl
Bruttostichprobe	5.525
<u>Stichprobenneutrale Ausfälle</u>	
Zielperson/Eigentümer unter angegebener Adresse nicht erreichbar	75
Zielperson/Eigentümer verstorben	10
Objekt verkauft/verschenkt	10
Objekt steht zurzeit leer	5
Kein Wohnobjekt	4
Ferienwohnungsobjekt	1
Summe	105
Bereinigte Bruttostichprobe (Bruttostichprobe abzgl. stichprobenneutrale Ausfälle)	5.420
<u>Ohne Rückmeldung</u>	
Keine Antwort	2.978
Rücklauf (Reaktionen gesamt: bereinigte Bruttostichprobe abzgl. Ausfälle „ohne Rückmeldung“)	2.442
Rücklaufquote (bezogen auf bereinigte Bruttostichprobe)	45,06%
<u>Stichprobensystematische Ausfälle</u>	
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – fehlendes Interesse/will keine Auskunft geben	112
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - zu alt	13
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - zu krank	17
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - Zeitgründe	23
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - sonstige Gründe	634
Summe	799
Nettostichprobe (Rücklauf abzgl. stichprobensystematische Ausfälle)	1.643
Ausschöpfungsquote (bezogen auf bereinigte Bruttostichprobe)	30,31%

2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Bocholter Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Bocholter Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2015 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die zum Stichtag 1. Mai 2021 nicht vermietet waren;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert vermietet wurden, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen) gehörten;
- für die mehr als ein Mietverhältnis vorlagen.

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen. Des Weiteren sind letztlich in die Mietspiegel-Auswertung vermietete Einfamilienhäuser nicht mit eingegangen, da die in der Stichprobe vorliegende Datengrundlage zu diesem Segment nicht ausreichend repräsentiert war. Somit findet der qualifizierte Bocholter Mietspiegel 2022 als solcher keine unmittelbare Anwendung auf dieses Teilsegment des Wohnungsmarktes. Als Orientierungshilfe für dieses Teilmarktsegment kann der vorliegende Bocholter Mietspiegel 2022 dennoch dienen.

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente:

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 1.643 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien letztendlich 1.485 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 83 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige.

Tab. 3: Rücklaufstatistik: Nettostichprobe

Erhebungsphase Mietspiegel Bocholt - Ausschlussgründe	Anzahl
Nettostichprobe	1.643
Objekt ist ein Wohnheim	2
Wohnrecht auf Lebenszeit	25
Sonderkonditionen oder werksgebundene Wohnungen	1
Wohnung/Objekt ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Angehörigen genutzt	83
Nießbrauch, Gefälligkeitsmiete, keine Mietzahlung oder sonstige Ausgaben	43
Überwiegend gewerblich genutzt	1
Miete seit mehr als sechs Jahren unverändert	3
Summe	158
Ergebnisstichprobe der erfassten Fragebögen (Objektebene, d.h. Gebäude bzw. Eigentumswohnungen)	1.485

Betrachtung auf Wohnungsebene:

Die 1.485 erfassten Fragebögen repräsentieren 4.456 Wohnungen, von denen 2.054 Wohnungen (rund 46,1 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung oder unplausibler bzw. unvollständiger Angaben für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden können. Im Bereich der Ausschlusskriterien wegen fehlender Mietspiegelrelevanz stehen 961 Wohnungen (21,6 Prozent) nicht für die weiteren Auswertungen zur Verfügung, weil entweder das Mietverhältnis vor dem Jahr 2015 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder weil sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Mai 2015 datiert.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung bzw. vor Beginn der regressionsanalytischen Auswertungen stehen damit 2.402 grundlegend mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Bocholt - Ergebnisstichprobe auf Wohnungsebene	Anzahl	Anteil
Ausschluss - Selbstnutzung oder Vermietung an Familienangehörige	220	4,94%
Ausschluss - Gefälligkeitsmiete	146	3,28%
Ausschluss - gewerbliche Nutzung	38	0,85%
Ausschluss - Mehr als ein Mietverhältnis	12	0,27%
Ausschluss - Sonderkonditionen	22	0,49%
Ausschluss - Wohnung in Wohnheim	67	1,50%
Ausschluss - 6-Jahreszeitraum	961	21,57%
Ausschluss - zentrale Angaben fehlen (Wohnfläche, Nettokaltmiete, Mietvertragsangaben)	31	0,70%
Ausschluss - Sozialwohnungen oder Belegungsbindung	474	10,64%
Ausschluss - Leerstand	38	0,85%
Ausschluss - möbliert vermietet	45	1,01%
Nicht verwertbare Datensätze (Ausschluss)	2.054	46,10%
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)	2.402	53,90%

2.4. Gewichtung der Eigentümergruppen

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet². Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen³.

Die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe weist auf eine Gewichtung nach Eigentümergruppen hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen – auch bedingt durch die Erfassungsart (EDV-

² vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

³ vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

gestützt) – systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Gewichtungsbetrachtung erfolgt auf Ebene der Stichprobenelemente, da die Vollerhebung ebenfalls auf Basis der Stichprobenelemente vorliegt.

Der Rücklauf (ausgefüllte Fragebögen im erfassten Datensatz) aus den per Excel-Abfrage kontaktierten Eigentümern (Wohnungsunternehmen) betrug rund 73 Prozent, der Rücklauf des anderen Teils der Stichprobe (per Papier-Fragebogen kontaktierte Einzeleigentümer) betrug knapp 27 Prozent (vgl. Tab. 5). Da die Wohnungsunternehmen während der Erhebungsphase für ihre jeweiligen Objekte durch InWIS persönlich kontaktiert und um eine EDV-gestützte Datenübergabe gebeten wurden, war die Rücklaufquote auf Seiten der Unternehmen deutlich höher als bei den privaten Eigentümern.

Um die Repräsentativität der auszuwertenden Daten zu gewährleisten ist es notwendig, das unterschiedliche Antwortverhalten von Befragungsteilnehmern zu korrigieren (Response-Gewicht). Die Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung nach Eigentümergruppen annähernd wiederhergestellt wird. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Wohnungen in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es - bis auf rundungsbedingte Abweichungen - dem Anteil in der Grundgesamtheit entspricht (Replikation).

Tab. 5: Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe

	Stichprobe		erfasster Datensatz		Gewicht Faktor	gewichteter erfasster Datensatz	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
private VermieterInnen <small>(per Papier-Fragebogen angeschrieben)</small>	4.941	89,43%	1.078	72,59%	3	3.234 (1.078*3)	88,82%
institutionelle VermieterInnen <small>(per Excel-Fragebogen angeschriebene Eigentümer)</small>	584	10,57%	407	27,41%	1	407 (407*1)	11,18%
Gesamt	5.525	100,00%	1.485	100,00%		3.641	100,00%

2.5. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

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

2.5.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

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

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

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

In 43 Fällen bzw. Mietverhältnissen (1,8 Prozent der grundlegend mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete vertraglich vereinbart, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusive Miete). Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel auszuweisende Nettokaltmiete wurde ein zweistufiges Verfahren auf Basis der Abrechnungsjahre 2020 und 2021 angewandt. Sofern individuelle Betriebskosten angegeben waren, wurden diese spezifischen Kosten zur Bereinigung der Bruttokaltmiete herangezogen. Für alle anderen Fälle wurden die durchschnittlichen Betriebskosten des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes, die um extreme und unplausible Ausreißer bereinigt wurden, als Basis genommen.

Tab. 6: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten

Betriebskostenart	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,29
Allgemeinstrom	0,05
Straßenreinigung	0,01
Müllbeseitigung	0,14
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,21
Grundsteuer	0,26
Schornsteinreinigung	0,06

2.5.2 Garagen und Stellplätze

In 421 Fällen (17,5 Prozent der grundlegend mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge eine Kfz-Unterbringung vermietet (Frage 14.3 im Fragebogen). Unter diesen 421 Fällen befinden sich insgesamt 274 in der Miete inkludierte Kfz-Unterbringungen. Davon handelt es sich um 202 Stellplätze, 50 Garagen oder Carports sowie 22 Tiefgaragen- oder Parkhausplätze. In den 274 Fällen, bei denen die Kfz-Unterbringung in der Miete enthalten ist, wurde anhand folgender Werte (siehe Tab. 7) eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Dabei wurde für die Stellplätze sowie Carports oder Garagen ein von der Lage abhängiger Mietpreis ermittelt. Ein lagespezifischer Mietpreis für Tiefgaragen- oder Parkhausplätze konnte mangels Daten nicht ermittelt werden. Grundlage für die Korrekturwerte waren jeweils die arithmetischen Mittel der beobachteten Mietpreise. Da die Bereinigung in Vorbereitung auf dem Mietspiegelmodell erfolgte, wurden hierbei nicht die ungewichteten, sondern die gewichteten Daten herangezogen.

Tab. 7: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Garagen- und Tiefgaragenplätze

Art der Kfz-Stellfläche	Lage innerhalb des Stadtgebietes und Miete in €/Monat	
	Bocholt Kernstadt	Ortsteile/Randlagen
	Mittelwert	Mittelwert
Stellplatz	27,19	27,06
Garage/Carport	41,90	40,65
Tiefgarage/Parkhaus	57,96	

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte für Garagen und Tiefgaragen wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel Bocholt geprüft und als angemessen und üblich bestätigt. Aufgrund der geringen

Unterschiede der Mittelwerte zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen/Randlagen wurde sich dazu entschlossen im Mietspiegeltext das gesamte, auf volle 5,00 €/Monat gerundete arithmetische Mittel als Leitwert anzugeben.

2.6. Überblick über Daten für das Mietspiegelmodell

2.6.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen

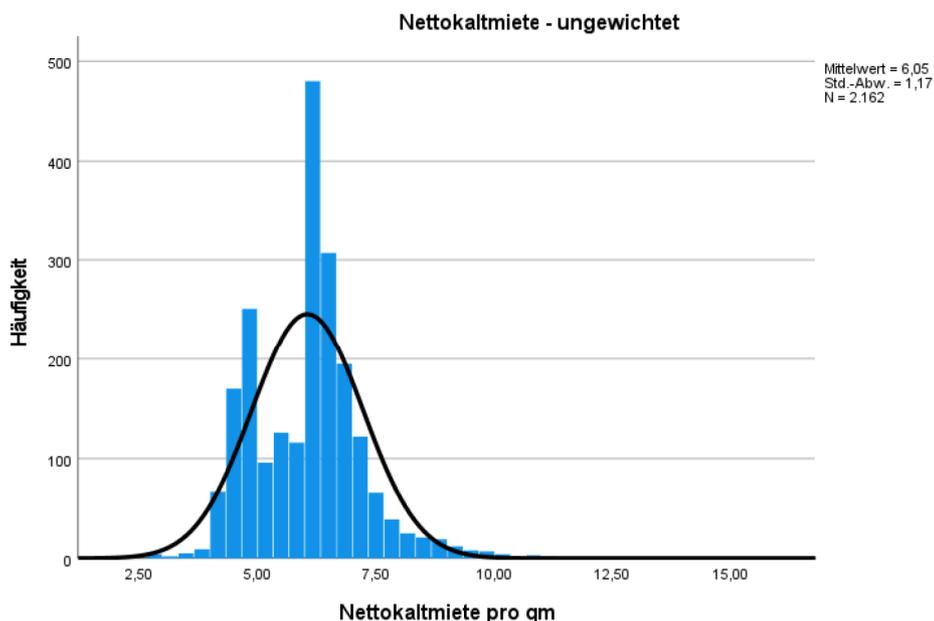
Im Zuge der Entwicklung des Mietspiegelmodells wurde die Ergebnistichprobe in ihrem Umfang von 2.402 Wohnungen auf 2.162 Wohnungen reduziert. Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz wurden im Laufe der Analyse zur Anpassung des Regressionsmodells weitere Wohnungen ausgeschlossen. Dazu zählten vereinzelt weitere unplausible Angaben, z.B. die Angabe eines barrierefreien Zugangs zur Wohnung in oberen Geschosslagen ohne das Vorhandensein eines Aufzuges. Eine Wohnung wurde aufgrund eines fehlenden Bades innerhalb der Wohnräume als Schlichtwohnung ausgeschlossen. Penthouse-Wohnungen konnten aufgrund einer zu geringen Zahl von neun Fällen nicht berücksichtigt werden. Ebenso waren Einfamilienhäuser in ihrer Heterogenität nicht ausreichend vertreten und wurden von der weiteren Analyse ausgeschlossen. Die Auswertungen wurden auf Wohnungen eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von mindestens 25 m² und maximal 150 m² verfügen. Für Wohnungen, die außerhalb dieser Wohnflächenspanne liegen, kann der Mietspiegel dennoch als Orientierungshilfe dienen, wenn auch nicht als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Außerdem wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Mieten als Ausreißer identifiziert wurden (siehe 2.6.2). In diesem Abschnitt wird dementsprechend eine Übersicht über die Wohnungen gegeben, die letztlich zur Erstellung des Mietspiegelmodells verwendet wurden.

2.6.2 Ausreißerbereinigung

Ein Teilaspekt der Eingrenzung der relevanten Wohnung ist es, mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die als nicht repräsentativ anzusehen und daher nicht in die Berechnung des finalen Regressionsmodells einzubeziehen sind. Dazu wurde zunächst die Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter anhand eines Histogramms betrachtet. Da sich, wie bei einer Normalverteilung, nur wenige Beobachtungen an dem Rand der empirischen Verteilung befanden, fand anschließend eine Bereinigung basierend auf dem Interquartilsabstand statt. Es wurden alle Werte als Ausreißer entfernt, die mehr als das Dreifache des Interquartilsabstandes vom Median abwichen.

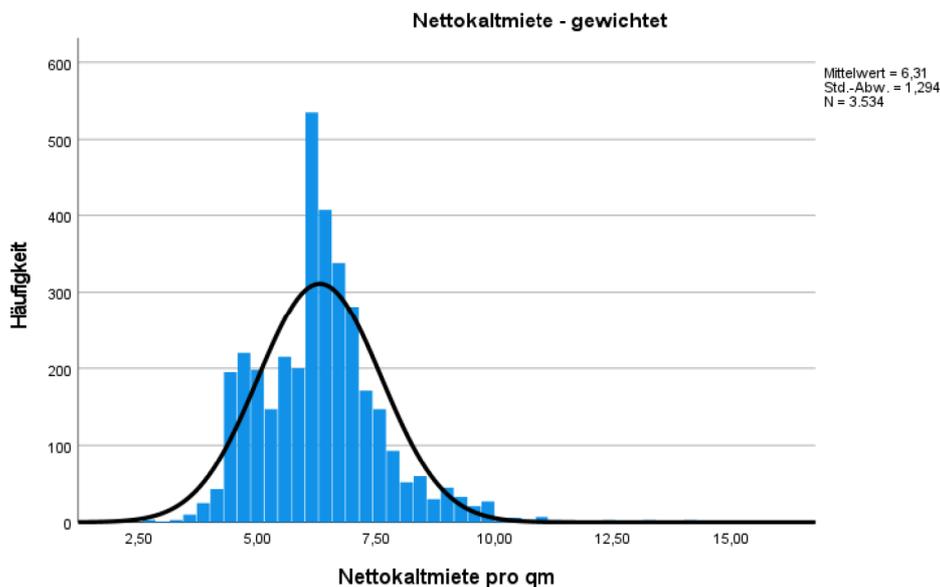
2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m²

Bei den für das Mietspiegelmodell relevanten Wohnungen wurde für die Nettokaltmiete ein Median von 6,11 Euro/m² sowie ein arithmetisches Mittel 6,05 Euro/m² ermitteln. Da der Median leicht höher ausfällt als das arithmetische Mittel, sind Werte oberhalb des arithmetischen Mittels häufiger zu beobachten als Werte unterhalb des arithmetischen Mittels.

Abb. 1: Histogramm der ungewichteten Daten

Tab. 8: Deskriptive Statistik der ungewichteten Daten

Daten für das Mietspiegelmodell ungewichtet	
Anzahl	2.162
Median	6,11 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,05 €/m ²
Minimum	2,06 €/m ²
Maximum	14,05 €/m ²
Standardabweichung	1,17 €/m ²

Nach zusätzlicher Anwendung des Gewichtungsfaktors steigt die beobachtete Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Der Median liegt nunmehr bei 6,25 Euro/m², das arithmetische Mittel steigt auf 6,31 Euro/m² an. Bei dem gewichteten Datensatz kommen demnach Werte unterhalb des arithmetischen Mittels häufiger vor. Daraus lässt sich schließen, dass die Mietpreise privater Vermieter in der Regel über denen von institutionellen Vermietern liegen, da Privatvermietern ein höheres Gewicht zukam.

Abb. 2: Histogramm der gewichteten Daten

Tab. 9: Deskriptive Statistik der gewichteten Daten

Daten für das Mietspiegelmodell gewichtet	
Anzahl	3.534
Median	6,25 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,31 €/m ²
Minimum	2,06 €/m ²
Maximum	14,05 €/m ²
Standardabweichung	1,29 €/m ²

Die in Tab. 8 sowie Tab. 9 dargestellte Mietpreisspanne der mietspiegelrelevanten Daten ist vorbehaltlich einer Ausreißerkorrektur (siehe Kap. 2.6.2) zu sehen und einzuordnen.

2.6.4 Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersbereichen sowie Wohnflächenklassen

Die Elemente der für die Auswertungen zum Bocholter Mietspiegel 2022 zur Verfügung stehenden Daten für das Mietspiegelmodell verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Bocholt. Angegeben sind jeweils die

absoluten und relativen Häufigkeiten der ungewichteten und der gewichteten Daten, die zur Erstellung des Mietspiegelmodells verwendet wurden.

Tab. 10: Verteilung der Wohneinheiten über die Stadtteile der Stadt Bocholt

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Stadtteil	Barlo	2	0,09%	6	0,17%
	Biemenhorst	49	2,27%	97	2,74%
	Bocholt	1944	89,92%	3192	90,32%
	Holtwick	5	0,23%	15	0,42%
	Lowick	69	3,19%	79	2,24%
	Mussum	9	0,42%	27	0,76%
	Stenern	66	3,05%	72	2,04%
	Suderwick	18	0,83%	46	1,30%
	Gesamt	2162	100,00%	3534	100,00%

Die dargestellte Verteilung zeigt, dass die erzielte Datengrundlage sich im Bezug zur Einwohnerdichte gut über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene spricht für die Repräsentativität des Datenmaterials – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

Tab. 11: Verteilung der Wohneinheiten über Baualtersbereiche

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Baualtersbereiche	Bis 1946	78	3,61%	104	2,94%
	1947 bis 1955	387	17,90%	451	12,76%
	1956 bis 1964	471	21,79%	639	18,08%
	1965 bis 1976	618	28,58%	806	22,81%
	1977 bis 1988	154	7,12%	374	10,58%
	1989 bis 1997	142	6,57%	394	11,15%
	1998 bis 2008	138	6,38%	348	9,85%
	2009 bis 2018	174	8,05%	418	11,83%
	Gesamt	2.162	100,00%	3.534	100,00%

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in den Daten für das Mietspiegelmodell vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den Datensatz zur Erstellung des Mietspiegelmodells abgedeckt wird.

Tab. 12: Verteilung der Wohneinheiten über Wohnflächenklassen

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Wohnflächenklassen	Bis <35 m ²	47	2,17%	77	2,18%
	>=35 bis <40 m ²	62	2,87%	84	2,38%
	>=40 bis <50 m ²	260	12,03%	354	10,02%
	>=50 bis <60 m ²	489	22,62%	755	21,36%
	>=60 bis <70 m ²	370	17,11%	614	17,37%
	>=70 bis <90 m ²	823	38,07%	1.347	38,12%
	>=90 bis <100 m ²	77	3,56%	223	6,31%
	>=100 m ²	34	1,57%	80	2,26%
	Gesamt	2.162	100,00%	3.534	100,00%

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Bocholter Mietspiegels ist ein **zweistufiges Vorgehen** gewählt worden:

In der **ersten Stufe** wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Zunächst wurden einzelne Baualterklassen als Variable in ein lineares Regressionsmodell eingefügt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden weitere Wohnwertmerkmale bezüglich der Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Beschaffenheit) untersucht. Außerdem wurden Lagemerkmale berücksichtigt. Für die Darstellung der Merkmale wurden binäre Variablen verwendet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden aus den Daten analytisch abgeleitet. Zudem wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen berücksichtigt, indem passende binäre Variablen definiert wurden.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümereigenschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Sie werden als außergesetzliche Merkmale oder außergesetzliche Mietpreisdeterminanten bezeichnet. Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können oder sogar müssen, nicht jedoch später im Mietspiegel ausgewiesen werden dürfen.

Deshalb wurden für die **zweite Stufe** der Regressionsanalyse zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich energetischer Beschaffenheit und Lage). Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den vorgenannten Kriterien gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienen ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien Darstellung und blieben zur letztgültigen regressionsanalytischen Ermittlung der Mietwerte für den Mietspiegel unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 85-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,150$). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussenden Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Daten auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).⁴

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.⁵ Sie können je nach Wohnungsmarktsituation –

⁴ vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

⁵ vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst. Eine Darstellung der Wohnfläche und des Baualters als kategorialen Einfluss erleichtert zudem erfahrungsgemäß dem Anwender (z.B. interessierten Bürgern) das Verständnis des Regressionsmodells.

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

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt vernachlässigt werden (underfitting) noch, dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Bedeutung von Variablen, die keinen Einfluss besitzen, überschätzt wird (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variablen abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten Nettokaltmieten gegen die Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben, die behandlungsbedürftig wäre. Der Eindruck aufgrund des Streudiagramms konnte durch eine separate Modellrechnung mit Schätzung robuster Standardfehler bestätigt werden. Es hat sich gezeigt, dass gegenüber dem Schätzmodell mit nicht-robusten, nicht Heteroskedastizität-konformen Standardfehlern keine nennenswerten Abweichungen auftraten und die Standardfehler nicht verzerrt waren.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.⁶ Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unter- bzw. oberhalb der verwendeten Grenzwerte.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.2. Regressionsmodell – Erste Stufe

In der ersten Stufe des Regressionsmodells werden die abgefragten Merkmale wie beschrieben sukzessive in das Modell eingefügt und der Einfluss berechnet.

3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen des Regressionsmodells (erste Stufe) dargestellt:

Tab. 13: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2022

Überblick über die Koeffizienten des Regressionsmodells							
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten	Nicht standardisierte Koeffizienten	Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
Konstante	5,905	0,064		92,318	0,000		
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,382	0,126	0,041	3,023	0,003	0,688	1,454
Dachgeschoss (mit Schrägen; in Gebäuden ohne Aufzug und mit drei und mehr Vollgeschossen)	-0,247	0,053	-0,057	-4,647	0,000	0,820	1,219
Baujahr bis 1946	-0,168	0,094	-0,022	-1,787	0,074	0,839	1,192
Baujahr 1965 bis 1976	0,109	0,057	0,035	1,927	0,054	0,374	2,673
Baujahr 1977 bis 1988	-0,096	0,063	-0,023	-1,525	0,127	0,556	1,798
Baujahr 1989 bis 1997	0,704	0,064	0,171	10,920	0,000	0,511	1,956
Baujahr 1998 bis 2008	0,819	0,067	0,189	12,240	0,000	0,530	1,889
Baujahr 2009 bis 2018	1,635	0,079	0,408	20,639	0,000	0,322	3,109
Wohnfläche von 25 qm bis unter 35 qm	1,103	0,121	0,124	9,138	0,000	0,677	1,477
Wohnfläche von 35 qm bis unter 40 qm	0,708	0,107	0,083	6,634	0,000	0,796	1,256
Wohnfläche von 40 qm bis unter 50 qm	0,461	0,066	0,107	7,029	0,000	0,543	1,842
Wohnfläche von 50 qm bis unter 60 qm	0,344	0,049	0,109	7,059	0,000	0,527	1,898
Wohnfläche von 70 qm bis unter 90 qm	-0,125	0,044	-0,047	-2,849	0,004	0,462	2,165
Wohnfläche von 90 qm bis unter 100 qm	-0,482	0,072	-0,091	-6,656	0,000	0,677	1,476
Wohnfläche ab 100 qm	-0,672	0,110	-0,077	-6,083	0,000	0,780	1,282

⁶ vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

Überblick über die Koeffizienten des Regressionsmodells							
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten	Nicht standardisierte Koeffizienten	Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	-0,344	0,035	-0,133	-9,859	0,000	0,691	1,446
Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum; nicht mit Einbauküche kombinierbar)	-0,460	0,127	-0,045	-3,634	0,000	0,814	1,228
Einbauküche (vom Vermieter gestellt, mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	0,478	0,050	0,123	9,584	0,000	0,761	1,314
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	0,393	0,140	0,035	2,813	0,005	0,804	1,244
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,485	0,147	0,039	3,308	0,001	0,897	1,115
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei Tatsächliche Fläche der Terrasse/Dachterrasse mindestens 10 m ²	0,521	0,094	0,066	5,537	0,000	0,891	1,123
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht mit dem Zuschlag Terrasse oder Dachterrasse mit Garten kombinierbar)	0,186	0,078	0,028	2,369	0,018	0,905	1,104
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,555	0,063	0,113	8,789	0,000	0,765	1,308
Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	-0,395	0,099	-0,048	-3,984	0,000	0,863	1,159
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) oder Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,102	0,046	0,039	2,191	0,029	0,406	2,462
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	0,227	0,066	0,054	3,421	0,001	0,509	1,964
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,158	0,063	0,041	2,518	0,012	0,472	2,118
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,439	0,065	0,094	6,800	0,000	0,655	1,527
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	1,091	0,122	0,126	8,916	0,000	0,627	1,594
Zone I	0,664	0,079	0,127	8,365	0,000	0,547	1,827
Zone III	-0,223	0,049	-0,058	-4,523	0,000	0,760	1,316

Überblick über die Koeffizienten des Regressionsmodells							
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten	Nicht standardisierte Koeffizienten	Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
Vermietertyp I	-1,143	0,065	-0,329	-17,455	0,000	0,353	2,833
Vermietertyp II	0,503	0,059	0,154	8,560	0,000	0,387	2,584
Vermietertyp III	0,297	0,095	0,043	3,127	0,002	0,658	1,520
Vertragslaufzeit in Monaten	-0,004	0,001	-0,040	-3,415	0,001	0,912	1,097

Bei den Variablen Vermietertyp handelt es sich um den Einfluss je genau eines institutionellen Vermieters auf die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche. Es wurden anonymisiert nur einzelne institutionelle Vermieter in den ersten Regressionsschritt aufgenommen, bei denen ein signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden konnte. Die Zone kann in Abb. 3 eingesehen werden. Zone II dient in dem Regressionsmodell als Referenzgröße.

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

Regressionskoeffizient: Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen. Bei der gewählten Art des Regressionsmodells sind die ausgewiesenen Koeffizienten als Eurobeträge definiert.

Standardfehler: Der Standardfehler gibt, im Verhältnis betrachtet, eine Einschätzung über die Genauigkeit der ermittelten Regressionskoeffizienten.

Sig.: Die Signifikanz gibt – vereinfachend dargestellt – an, ob die unabhängigen Variablen tatsächlich einen Einfluss auf die Höhe der abhängigen Variable ausüben. Hierbei handelt es sich um den p-Wert für den Test, ob der Regressionskoeffizient ungleich Null ist. Hat die unabhängige Variable einen Einfluss auf die Nettokaltmiete, so sollte dieser Wert eine zuvor festgesetzte Grenze (siehe Abschnitt 3.1) unterschreiten.

Toleranz: Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz < 0,1 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.

VIF: VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > als 10 wird eine starke Multikollinearität angenommen, die Maßnahmen, in der Regel Modellveränderungen oder Transformation von Variablen, erfordert.

3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells – Erste Stufe

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat (R^2) = 56,1 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 56 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird.

Theoretisch schwankt der Wert zwischen 0 und 1, wobei 1 in empirischen Erhebungen nicht erreicht werden kann, weil nicht alle Einflussfaktoren vollständig erhoben und berücksichtigt werden können. In der Regel werden bei Mietspiegel-Erstellungen Gütemaße zwischen 0,3 und 0,75 erreicht. Der Wert von 0,561 weist dabei auf einen guten Erklärungsgehalt des Modells hin.

Tab. 14: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers

1	0,749	0,561	0,556	0,862
---	-------	-------	-------	-------

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht. Damit die Nullhypothese abgelehnt werden kann, muss der sogenannte F-Wert einen von der Anzahl Beobachtungen und Anzahl Freiheitsgrade des Modells abhängigen kritischen Wert überschreiten.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade von 35 und bei $n=3.534$ Beobachtungen (gewichtet) in den Mietspiegeldaten beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 127,512, was einer weit geringeren Irrtumswahrscheinlichkeit als 0,001 bezüglich der Nullhypothese entspricht. Zur Veranschaulichung: Bei 35 Freiheitsgraden und einer Zahl von 1.000 Beobachtungswerten liegt der kritische Wert des F-Testes bei einem Signifikanzniveau von 0,01 bei ca. 1,649. Für eine größere Zahl von Beobachtungswerten wird der kritische Wert kleiner. Da ein F-Wert von 127,512 größer ist als 1,649 (und alle kleineren Werte), kann die Nullhypothese zu einem Niveau von 0,01 verworfen werden. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,15 betrachtet. Sämtliche t-Werte lagen im Betrag oberhalb des entsprechend kritischen Wertes; die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

Das Regressionsmodell unter Berücksichtigung der Variablen zum Eigentümerstatus und zur Dauer des Mietverhältnisses ist aussagekräftiger und gibt die von Akteuren wahrgenommene Situation auf den Wohnungsmärkten zutreffender wieder als ein Regressionsmodell ohne diese Variablen. Dies wird auch durch den Determinationskoeffizient (R-Quadrat) ausgedrückt, der ohne die zusätzlichen Variablen bei 55,6 Prozent anstatt der gemessenen 56,1 Prozent liegen würde.

3.3. Regressionsmodell – Zweite Stufe

Für den endgültigen Regressionsmietspiegel wurde ein zweites Regressionsmodell entwickelt, das nur noch Wohnwertmerkmale im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB berücksichtigt. Dabei wurden die entsprechenden Prädiktoren – also ohne die Regressoren zum Eigentümerstatus sowie zur Dauer des Mietverhältnisses – mit ihrem in der ersten Stufe ermittelten Gewicht (Einfluss auf die Höhe der Miete) in das Modell übernommen.

Diese zweite Stufe ist notwendig, um die Basismiete bzw. die Konstante unabhängig der zuvor ausgeschlossenen Merkmale zu berechnen. Unabhängig bedeutet, dass die zuvor berechneten Regressionskoeffizienten in die Konstante miteinfließen. Hierbei reduzierte sich die Konstante gegenüber der ersten Stufe von 5,90 Euro/m² auf 5,79 Euro/m².

Tab. 15: Parameterschätzer des Regressionsmodells – Zweite Stufe

Parameterschätzer				
Parameter	Schätzer/Konstante	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	
			Grenze	Grenze
BO	5,792	0,022	5,750	5,835

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1. Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.⁷ Maßgeblich für das Baujahr war Frage 3.1 im Fragebogen (siehe Anhang).

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche wurde anhand eines additiven Regressionsmodells mit kategorisierten Variablen vorgenommen.

Tab. 16: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche

Baualtersbereiche	B-Wert	Signifi- kanz	Anzahl un- gewichtet	Anteil un- gewichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Baujahr bis 1946	-0,168	0,094	78	3,61%	104	2,94%
Baujahr 1947 bis 1964	Referenzklasse		858	39,69%	1090	30,84%
Baujahr 1965 bis 1976	0,109	0,057	618	28,58%	806	22,81%
Baujahr 1977 bis 1988	-0,096	0,063	154	7,12%	374	10,58%
Baujahr 1989 bis 1997	0,704	0,064	142	6,57%	394	11,15%
Baujahr 1998 bis 2008	0,819	0,067	138	6,38%	348	9,85%
Baujahr 2009 bis 2018	1,635	0,079	174	8,05%	418	11,83%

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Die in Tab. 16 dargestellte Einteilung zeigt das unter Berücksichtigung der statistischen Kennzahlen des Gesamtmodells einerseits und der Entwicklung von Baustandards andererseits optimale Ergebnis.

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Baujahre zwischen 1947 und 1964 ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Baualtersklasse an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant.

Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen ab 1989 zeigen sich starke signifikante Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Deutlich wird hierbei, dass der B-Wert umso größer ist, je jünger die Bausubstanz des Gebäudes ist.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wogegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes – modernisiert oder unmodernisiert – immer wichtiger wird. Es zeigte sich, dass signifikante Mietpreisunterschiede nur dann festzustellen waren, wenn der Modernisierungsaufwand einen bestimmten Umfang überschritten hatte und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter noch nicht so weit in der Vergangenheit lag. Höhere Mietpreise lassen sich nur dann durchsetzen, wenn eine Wohnung ganz oder teilweise

⁷ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

heutigen Wohnansprüchen genügt und dies von den Mietern auch wahrgenommen wird. Selbst bei Durchführung einzelner Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen kann – je nach Jahr der Durchführung – eine höhere Miete nachgewiesen werden.

Für die Erstellung des Bocholter Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper),
- Baderneuerung/-sanierung (zeitgleiche Neuverfließung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung/Austausch aller Fenster,
- Erneuerung/nachträglicher Einbau der Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung /EnEV-Stufe),
- Erneuerung/nachträglicher Einbau der Wärmedämmung der Kellerdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung /EnEV-Stufe),
- Erneuerung/nachträglicher Einbau der Wärmedämmung aller Außenwände (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung /EnEV-Stufe),
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte).

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Außerdem wurden der Zeitpunkt, wann eine Maßnahme durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde, sowie das jeweilige Baujahr berücksichtigt. Je weniger lange eine Maßnahme zurückliegt, desto höher ist in der Regel der Einfluss der Maßnahme auf die Höhe der Miete. Ebenso können mögliche Maßnahmen an oder in verhältnismäßig jungen Gebäuden einen (dämpfenden) Einfluss auf den Koeffizienten der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme haben.

Nach Prüfung des Einflusses von einzelnen Merkmalen sowie von Kombinationen von Merkmalen hat sich ein Modell, bei dem der Einfluss in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung sowie dem jeweiligen Baujahr berücksichtigt wird, als aussagekräftig herausgestellt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Auswertung von den für den Mietpreis relevanten, vom Vermieter durchgeführten Modernisierungen:

Tab. 17: Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Jahr der Durchführung

Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,158	0,063	372	17,21%	462	13,07%
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfließung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,439	0,065	109	5,04%	297	8,40%
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	1,091	0,122	35	1,62%	81	2,29%

Nach den Analysen konnten die im Fragebogen erhobenen Modernisierungen, die innerhalb des jeweils angegebenen Zeitpunktes durchgeführt wurden, im Mietspiegel berücksichtigt werden. Der unterschiedliche Einfluss der Modernisierungen auf die Höhe der Miete wird durch Euro-Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben. Es wurde ein Aufschlag für die Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage und einer Baderneuerung/-modernisierung ermittelt. Dieser gilt für Gebäude mit einem Baujahr vor 1995 sowie Maßnahmen, die in oder nach 2002 abgeschlossen wurden. Außerdem ergibt sich ein Aufschlag für die vollständige Erneuerung der Elektroinstallation ab 2002 in Gebäuden, die vor 1980 gebaut wurden.

Eine erneuerte oder nachträgliche eingebaute Wärmedämmung der Kellerdecke konnte aufgrund der geringen Fallzahl nicht berücksichtigt werden. Für eine Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke sowie der Dämmung aller Außenwände konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden. Die Erneuerung oder der Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper) zog keinen signifikanten Einfluss nach sich und kann dementsprechend nicht im Rahmen von Mietpreisspannen Berücksichtigung finden.

4.2. Wohnungsgröße und Art

Den Regressionsergebnissen zufolge übt auch die Wohnungsgröße einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 25 m² bis zu einer Größe von 150 m².

Der häufig zu beobachtende Mietverlauf, der durch die Wohnfläche ausgelöst wird und der sich nach dem Muster „kleine Wohnungen sind im Vergleich zum Durchschnitt teurer/größere Wohnungen sind im Vergleich zum Durchschnitt günstiger“ entwickelt, wird durch den Aufbau des Regressionsmodells integriert. Dabei wurde versucht, den Einfluss der Wohnungsgröße so präzise und differenziert wie möglich abzuleiten bzw. zu berechnen.

Der Einfluss der einzelnen Wohnflächenklassen und Wohnungsarten/-typen sowie deren Verteilung sind in folgender Tabelle dargestellt.

Tab. 18: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße und Art

signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße und Art	B-Wert	Signifi- kanz	Anzahl un- gewichtet	Anteil un- gewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Wohnfläche 25 qm bis unter 35 qm	1,103	0,121	47	2,17%	77	2,18%
Wohnfläche 35 qm bis unter 40 qm	0,708	0,107	62	2,87%	84	2,38%
Wohnfläche 40 qm bis unter 50 qm	0,461	0,066	260	12,03%	354	10,02%
Wohnfläche 50 qm bis unter 60 qm	0,344	0,049	489	22,62%	755	21,36%
Wohnfläche 60 qm bis unter 70 qm	Referenzklasse		370	17,11%	614	17,37%
Wohnfläche 70 qm bis unter 90 qm	-0,125	0,044	823	38,07%	1347	38,12%
Wohnfläche 90 qm bis unter 100 qm	-0,482	0,072	77	3,56%	223	6,31%
Wohnfläche ab 100 qm	-0,672	0,110	34	1,57%	80	2,26%
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,382	0,126	23	1,06%	69	1,95%
Dachgeschoss (mit Schrägen; in Gebäuden ohne Aufzug und mit drei und mehr Vollgeschossen)	-0,247	0,053	174	8,05%	358	10,13%

Für Apartments sowie Dachgeschoss-Wohnungen konnte ein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Ob für Penthouse-Wohnungen ein Zu- oder Abschlag auf die Nettokaltmiete gerechtfertigt ist, konnte im Rahmen der Auswertung nicht überprüft werden, da keine ausreichende Anzahl von Wohnungen innerhalb der vorliegenden Daten dieses Merkmal erfüllte.

4.3. Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Regressionsanalyse wurde neben der Beschaffenheit (Baualter, Wohnungsgröße, Modernisierungsmaßnahmen) auch ein möglicher Einfluss diverser Ausstattungsmerkmale geprüft.

Zunächst wird für jede Wohnung in Bocholt eine bestimmte Grundausrüstung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Dusche bzw. Dusche und Badewanne sowie einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein einfacher Bodenbelag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen. Zudem wird für die diesem Mietspiegel zugrunde liegende Standard-Wohnung angenommen, dass sie eine eigene Wohnungseingangstür hat und abgeschlossen ist.

Darüber hinaus wurden zur weiteren Differenzierung des Ausstattungsstandards von Wohnungen zusätzliche Ausstattungsmerkmale in die Untersuchung einbezogen. Zur Erfassung der Ausstattung wurden folgende Merkmale abgefragt (vgl. auch Fragebogen im Anhang):

WOHNUNGSZUSCHNITT/ART DER WOHNUNG:

- Anzahl Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)
- Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)
- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)
- Penthouse- (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)
- Einfamilienhaus und Art des Einfamilienhauses (Freistehend, Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus)
- Dachgeschosswohnung

BARRIEREARMUT, BARRIEREFREIHEIT:

- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
- Wohnung und Zuwege zum Gebäude sind barrierefrei mit einem Rollstuhl/Rollator erreichbar
- Wohnung ist barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel)
- Wohnung ist barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert

BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG:

- Kein Badezimmer innerhalb der Wohnung
- Eigenes Badezimmer
- Mit Badewanne
- Mit Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche

KÜCHE:

- Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum)
- Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)
- Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität)
- Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche)
- Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)

ART DER WARMWASSERAUFBEREITUNG IN KÜCHE UND BAD:

- Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)
- Über Durchlauferhitzer (Strom)
- Über Boiler (Strom), nur für Küche abgefragt
- Über Untertischgerät (Strom), nur für Küche abgefragt
- Unterstützt durch regenerative Energien

VERGLASUNG SÄMTLICHER FENSTER UND AUßENTÜREN:

- Einfachverglasung
- Doppelverglasung/Isolierverglasung
- Wärmeschutzverglasung
- Höherwertige Wärmeschutzverglasung

QUALITÄT NUTZBARER AUßENFLÄCHEN:

- Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 10 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe
- Großer Balkon/Loggia mit mind. 10 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe
- Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 10 m² tatsächlicher Fläche
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien

BEHEIZUNGSART:

- Zentralheizung
- Etagenheizung
- Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)
- Wärmepumpen
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
- Wohnung nur teilweise beheizt
- Heizung nicht vom Vermieter gestellt

WEITERE MERKMALE:

- Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss vom Vermieter bereitgestellt
- Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume
- Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner
- Keller oder Mansardenraum

- Klimaanlage
- Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern
 - Manuell
 - Elektrisch
- Überwiegend verwendeter Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
 - Ohne Oberböden vermietet
 - Mit einfachem Bodenbelag (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards) vermietet
 - Mit mittlerem Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) vermietet
 - Mit hochwertigem Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)
- Fußbodenheizung vorhanden

Relevanz der (genannten) Ausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mithilfe multivariater Analysemethoden wurden die einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierten folgende Ergebnisse:

Außenflächen:

Für einen großen Balkon oder eine große Loggia sowie eine Terrasse oder Dachterrasse, die zusätzlich einen Garten zur alleinigen Nutzung einschließt, ist ein Aufschlag ermittelt worden. Ein Garten zur alleinigen Nutzung rechtfertigt einen Aufschlag an sich, jedoch kann dieser nicht mit dem Aufschlag für eine Terrasse mit einem alleingewohnten Garten kombiniert werden.

Tab. 19: Signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen

Außenflächen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Großer Balkon/Loggia (ab 10m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe)	0,485	0,147	39	1,80%	39	1,10%
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Mindestens 10 m ² tatsächliche Fläche)	0,521	0,094	37	1,71%	97	2,74%
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht mit dem Zuschlag Terrasse oder Dachterrasse mit Garten kombinierbar)	0,186	0,078	47	2,17%	139	3,93%

Für keinen Balkon oder keine Loggia sowie einen Standardbalkon konnte kein Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden. Daher können diese Merkmale nicht im Rahmen einer Spanne berücksichtigt werden.

Bad-Ausstattung:

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Für Wohnungen ohne Dusche, die nur mit einer Badewanne ausgestattet sind, wurde ein Abschlag ermittelt.

Tab. 20: Signifikantes Einflussmerkmal: Bad

Bad	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	-0,344	0,035	1305	60,36%	1737	49,15%

Ein Einfluss für ein Gäste-WC konnte nicht ermittelt werden, weshalb dieses Merkmal nicht im Rahmen einer Spanne berücksichtigt werden kann. Für Wohnungen ohne Badezimmer oder Wohnungen mit WC sowie zusätzlich Badewanne und Dusche in einem zweiten Bad standen nicht genügend Fallzahlen zur Verfügung.

Beheizungsart:

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet.

Für Wohnungen, die

- mit Wärmepumpen,
- über ein Blockheizkraftwerk,
- über Einzelöfen,
- über Nachstromspeicher/Elektroheizungen oder die
- nur teilweise

beheizt sind konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieser Merkmale kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Bodenbeläge:

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit einem Bodenbelag einfachen Standards. Für mittel- oder hochwertige Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ist ein Zuschlag ermittelt worden. Ein Abschlag ergibt sich, falls Wohnungen ohne Oberböden vermietet werden und der Mieter die Kosten für den Einbau oder die Verlegung eines Bodenbelages einschließlich der Materialkosten trägt.

Tab. 21: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge

Bodenbeläge	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) oder Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,102	0,046	480	22,20%	1.440	40,75%
Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	-0,395	0,099	34	1,57%	90	2,55%

Küche:

Als Standard verfügen die Wohnungen in Bocholt über eine Küche als separaten Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität). Für eine Kochnische oder eine kleine Kochgelegenheit (ohne eigenen Raum) wurde ein Abschlag ermittelt. Das Vorliegen einer vom Vermieter gestellten Einbauküche rechtfertigt einen Aufschlag.

Tab. 22: Signifikante Einflussmerkmale: Küche

Küche	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum; nicht mit Einbauküche kombinierbar)	-0,460	0,127	20	0,93%	58	1,64%
Einbauküche (vom Vermieter gestellt, mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	0,478	0,050	150	6,94%	450	12,73%

Für eine Wohnküche oder offene Küche konnte kein Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spanne berücksichtigt werden.

Weitere Merkmale:

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Isolierverglasung zugrunde. Für eine Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995) oder eine höherwertige Verglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Für Einfachverglasung waren nicht genügend Fälle im Datensatz vorhanden. Eine Einordnung dieser Merkmale kann grundsätzlich im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen erfolgen.

Im Falle einer nach DIN 18040 Teil 2 erstellten oder modernisierten Wohnung waren nicht genügend Beobachtungen in den Daten vorhanden. Für die Wohnwertmerkmale der barrierefreien Erreichbarkeit sowie der barrierearmen Erstellung oder Modernisierung (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Für diese Merkmale kann über die Mietspannen ein Zuschlag gewährt werden. Sofern die Wohnung über einen Aufzug erreichbar ist, ist ein Aufschlag gemäß Tab. 23 ermittelt worden.

Für einen gefangenen Raum (Durchgangsraum; nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbarer Raum) in der Wohnung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden, jedoch kann dieses Merkmal im Einzelfall im Rahmen von Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt sowohl in der Küche als auch im Badezimmer standardmäßig über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme). Sofern die Aufbereitung unterstützt durch regenerative Energien erfolgt, ist ein Aufschlag entsprechend Tab. 23 ermittelt worden. Für eine Warmwasseraufbereitung, die in der Küche über einen Boiler erfolgt, konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne bedingen. Es konnte kein Einfluss für die Warmwasseraufbereitung für Küche oder Bad über einen strombetriebenen Durchlauferhitzer sowie für die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer durch einen Durchlauferhitzer ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen von Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Für manuelle Rollläden zeigte sich im Modell kein signifikanter Einfluss auf den Mietpreis. Verfügt die Wohnung über elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern ist allerdings ein Zuschlag entsprechend Tab. 23 gerechtfertigt.

Eine Fußbodenheizung kann im Rahmen von Mietpreisspannen berücksichtigt werden. Für dieses Merkmal konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Wohnungen mit einer Klimaanlage in mindestens einem Wohnraum lagen nicht in ausreichender Fallzahl vor. Dennoch kann dieses Wohnwertmerkmal den Mietpreis innerhalb der Spanne beeinflussen.

Für die Wohnwertmerkmale Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss in der Wohnung oder videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen von Spannen berücksichtigt werden.

Tab. 23: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale

Weitere Merkmale	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,555	0,063	186	8,60%	264	7,47%
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	0,393	0,140	30	1,39%	48	1,36%
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	0,227	0,066	123	5,69%	369	10,44%

4.4. Lage im Stadtgebiet

Zu den preisbestimmenden Merkmalen zählt nach dem Miethöhegesetz – neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit – auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt – in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu –, ist der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete unbestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Bocholt aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Beurteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-)Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv und zielgruppenspezifisch vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten ist, kann für Senioren wiederum schlecht sein und umgekehrt.

Daher wurde für die Lagebewertung ein möglichst objektiver, von individuellen Bedürfnissen abstrahierender Lagemaßstab entwickelt. Zunächst wurde als erste grobe Differenzierung das Stadtgebiet gemäß den Bodenrichtwertzonen eingeteilt. Als Bezugsgrößen für eine differenzierte Einteilung der Wohnlage sind folgende Kriterien eingeflossen:

- Bodenrichtwerte auf Basis der Kauffälle
- Straßenlärm
- Gutachterliche Einschätzung bzw. Expertise von lokalen Akteuren

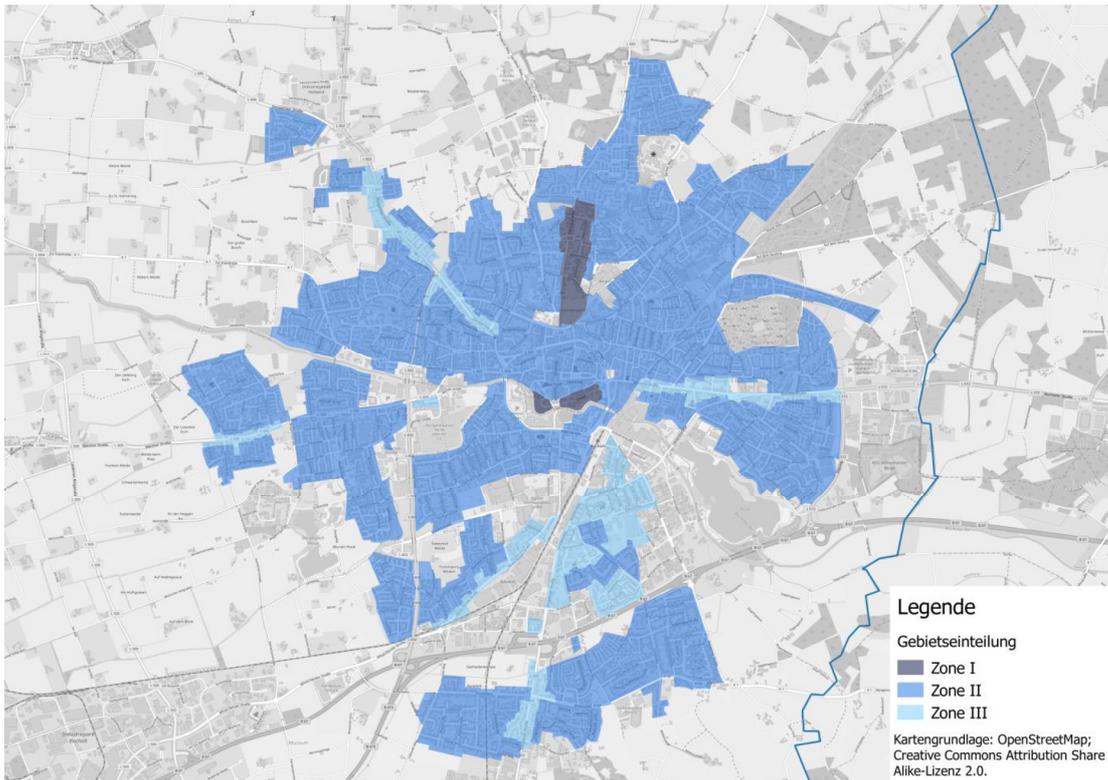
Unter der Berücksichtigung dieser Kriterien wurde sukzessive eine Einteilung der Wohnlagen in drei Zonen erarbeitet (Makrolage), die spezifische Charakteristika aufweisen. Zone I spiegelt eine überwiegend durchgrünte, durch Gärten aufgelockerte und daher beliebte Gegend mit guter (Verkehrs-)Anbindung ans Zentrum wider. Zone II ist grundsätzlich charakterisiert als allgemeine Wohngegend, die in der Regel auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum eine ausreichende Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen hat und dabei keinem überhöhten Geräuschpegel ausgesetzt ist. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes sind in diesen zumeist dicht bebauten Wohngegenden zu verorten. Zone III ist gekennzeichnet durch diverse Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, etc.).

Die Ermittlung der konkreten Wertbeiträge wurde durch das Einfügen der drei Zonen in das Regressionsmodell (Erste Stufe) vorgenommen.

Für die Makrolage der Wohnung entsprechend der Zone werden folgende Zu- und Abschläge definiert:

Tab. 24: Signifikante Einflussmerkmale: Lagekriterien

Wohnlage	B-Wert	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Zone I	0,664	0,079	77	3,56%	231	6,54%
Zone II	Referenzklasse		1789	82,75%	2839	80,33%
Zone III	-0,223	0,049	296	13,69%	464	13,13%

Abb. 3: Gebietseinteilung (Makrolage) in Bocholt


Da die abgegrenzten Gebiete (Makrolagen) jedoch nicht im Einzelnen auf die Besonderheiten einer Mikrolage (Näheres Umfeld der Wohnung) eingehen (können), ist diese im Einzelfall zu beurteilen. Nach Berücksichtigung der zonalen Zu- und Abschläge kann mit Blick auf Kriterien wie die infrastrukturelle Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Naherholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch anhand von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) die Mikrolage individuell bewertet und über die in der Basistabelle dargestellten Mietspannen eingeordnet werden.

Bei der Anwendung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich eine erste Einordnung mit entsprechendem Zu- oder Abschlag über die dreigliedrige Gebietseinteilung erfolgt. Erst im Nachgang kann – sofern die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der jeweiligen Zone (und dessen Charakter) abweicht – die entsprechende Qualität des Standortes über die Spanne nach oben oder unten angepasst werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der erfassten Daten kann der Mietspiegel für die Ortslagen Bocholts keinen Zu- oder Abschlag ausweisen. Für diese nicht in der Karte zur Gebietseinteilung dargestellten Bereiche kann ein Zu- oder Abschlag über die Mietspannen erfolgen.

5. Tableau des Bocholter Mietspiegels

5.1. Aufbau des Tableaus

Das folgende Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den Mietspiegel 2022 der Stadt Bocholt. Dieser Aufbau ergibt sich aus der regressionsanalytisch berechneten Konstanten (Basismiete) (Zweite Stufe; siehe Kap. 3.3) sowie dem jeweiligen Zuschlag entsprechend der Baualtersklasse (siehe Tab. 16).

Außerdem wurde eine Zwei-Drittel-Spanne der Mietenverteilung ermittelt, in dem jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung abgeschnitten wurde. Dieses Verfahren wird allgemein gewählt, um die ortsüblichen Mietentgelte im Mietspiegel auszuweisen. Zwar gibt es keine gesetzliche Vorgabe, in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, jedoch folgend die meisten empirischen Mietspiegel dem zuvor genannten Vorgehen.⁸

Die Mietspannen sind für jede Baualtersklasse individuell berechnet worden. Dabei wurden zunächst auf Basis der entsprechenden Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse die tatsächlich genommenen Nettokaltmieten (bereinigt um inkludierte Betriebskosten ((Teil-)Inklusivmieten) sowie Stellplatzkosten) den nach dem Modell berechneten Nettokaltmieten („predicted values“) gegenübergestellt und die Differenzen (Residuen) abgebildet. Anschließend wurden die Residuen entsprechend ihrer Differenz aufsteigend sortiert und die jeweilige Zwei-Drittel-Spanne gebildet. An der entsprechenden Unter- sowie Obergrenze konnte die prozentuale Abweichung berechnet und dem jeweiligen Mittelwert der Mietspiegeltabelle zugrunde gelegt werden.

Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zum Mittelwert (arithmetisches Mittel) sowie zu den Minimum- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Tab. 25: Mietwerttabelle 2022 für die Stadt Bocholt

Baualtersklassen							
bis 1946		1947 bis 1964		1965 bis 1976		1977 bis 1988	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
5,62	5,31 – 6,60	5,79	5,60 – 6,67	5,90	4,59 – 6,30	5,70	4,93 – 6,39
Baualtersklassen							
1989 bis 1997		1998 bis 2008		2009 bis 2018			
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²		
6,50	5,74 – 7,54	6,61	5,86 – 7,45	7,43	6,32 – 8,58		

⁸ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997), S. 250.

5.2. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken. Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltablette Mietspannen aus.

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung wie ein Whirlpool als Eckbadewanne) oder eine besonders hohe Materialqualität aufweisen, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltablette dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Im Folgenden wird zusammengefasst, was bei der Anwendung der Mietspannen bezüglich verschiedener Wohnwertmerkmale zu beachten ist:

Wohnungen,

- die Merkmale einer Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder einer Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung) aufweisen;
- die über kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung verfügen;
- die über ein zweites Bad mit WC sowie Badewanne und Dusche verfügen;
- die über ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), mit Wärmepumpen, Nachtstromspeicher bzw. Elektroheizungen oder Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden;
- die nur teilweise beheizt sind oder bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird;
- bei denen die Warmwasserbereitung in der Küche über einen Boiler mittels Strom erfolgt (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme);
- die mit Einfachverglasung ausgestattet sind;
- die insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert wurden;
- die in mindestens einem Wohnraum über eine Klimaanlage verfügen sowie
- deren Kellerdecke gedämmt wurde

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale

- Wärmeschutzverglasung oder höherwertige Verglasung;
- Fußbodenheizung;
- barrierefreie Erreichbarkeit;
- Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen);
- einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume;
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke sowie
- Dämmung aller Außenwände

wurden geprüft. Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Für die Merkmale

- Gäste-WC;
- Wohnküche;
- offene Küche;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch Durchlauferhitzer oder Untertischgerät (Strom);
- Warmwasserbereitung im Badezimmer durch Durchlauferhitzer;
- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt;
- Standard-Balkon/Loggia (bis zu 10 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe);
- Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss in der Wohnung;
- videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner;
- manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern sowie
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

6. Anhang

6.1. Finales Regressionsmodell

Tab. 26: Regressionsmodell (zweite Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2022

Überblick über die Koeffizienten des Regressionsmodells							
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten	Nicht standardisierte Koeffizienten	Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
Konstante	5,792	0,064		92,318	0,000		
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,382	0,126	0,041	3,023	0,003	0,688	1,454
Dachgeschoss (mit Schrägen; in Gebäuden ohne Aufzug und mit drei und mehr Vollgeschossen)	-0,247	0,053	-0,057	-4,647	0,000	0,820	1,219
Baujahr bis 1946	-0,168	0,094	-0,022	-1,787	0,074	0,839	1,192
Baujahr 1965 bis 1976	0,109	0,057	0,035	1,927	0,054	0,374	2,673
Baujahr 1977 bis 1988	-0,096	0,063	-0,023	-1,525	0,127	0,556	1,798
Baujahr 1989 bis 1997	0,704	0,064	0,171	10,920	0,000	0,511	1,956
Baujahr 1998 bis 2008	0,819	0,067	0,189	12,240	0,000	0,530	1,889
Baujahr 2009 bis 2018	1,635	0,079	0,408	20,639	0,000	0,322	3,109
Wohnfläche von 25 qm bis unter 35 qm	1,103	0,121	0,124	9,138	0,000	0,677	1,477
Wohnfläche von 35 qm bis unter 40 qm	0,708	0,107	0,083	6,634	0,000	0,796	1,256
Wohnfläche von 40 qm bis unter 50 qm	0,461	0,066	0,107	7,029	0,000	0,543	1,842
Wohnfläche von 50 qm bis unter 60 qm	0,344	0,049	0,109	7,059	0,000	0,527	1,898
Wohnfläche von 70 qm bis unter 90 qm	-0,125	0,044	-0,047	-2,849	0,004	0,462	2,165
Wohnfläche von 90 qm bis unter 100 qm	-0,482	0,072	-0,091	-6,656	0,000	0,677	1,476
Wohnfläche ab 100 qm	-0,672	0,110	-0,077	-6,083	0,000	0,780	1,282
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	-0,344	0,035	-0,133	-9,859	0,000	0,691	1,446
Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum; nicht mit Einbauküche kombinierbar)	-0,460	0,127	-0,045	-3,634	0,000	0,814	1,228
Einbauküche (vom Vermieter gestellt, mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	0,478	0,050	0,123	9,584	0,000	0,761	1,314
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	0,393	0,140	0,035	2,813	0,005	0,804	1,244
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,485	0,147	0,039	3,308	0,001	0,897	1,115

Überblick über die Koeffizienten des Regressionsmodells							
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten	Nicht standardisierte Koeffizienten	Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei Tatsächliche Fläche der Terrasse/Dachterrasse mindestens 10 m²	0,521	0,094	0,066	5,537	0,000	0,891	1,123
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht mit dem Zuschlag Terrasse oder Dachterrasse mit Garten kombinierbar)	0,186	0,078	0,028	2,369	0,018	0,905	1,104
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,555	0,063	0,113	8,789	0,000	0,765	1,308
Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	-0,395	0,099	-0,048	-3,984	0,000	0,863	1,159
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) oder Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,102	0,046	0,039	2,191	0,029	0,406	2,462
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	0,227	0,066	0,054	3,421	0,001	0,509	1,964
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,158	0,063	0,041	2,518	0,012	0,472	2,118
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,439	0,065	0,094	6,800	0,000	0,655	1,527
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	1,091	0,122	0,126	8,916	0,000	0,627	1,594
Zone I	0,664	0,079	0,127	8,365	0,000	0,547	1,827
Zone III	-0,223	0,049	-0,058	-4,523	0,000	0,760	1,316

6.2. Fragebogen


 Fragebogennummer:

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude								
1.1. Lage der Wohnungen im Gebäude								
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.								
1. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
7. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
8. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss		<input type="checkbox"/> Erdgeschoss		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	
HINWEIS: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.								
1.2. Ausschlusskriterien								
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wird die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wird die Wohnung mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietsmindernde Vorleistungen vom Mieter/ Dienstverhältnisse mit dem Mieter (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Liegt für die Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor (mehrere Mietverträge pro Wohnung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)? (Wohnung z.T. oder vollständig möbliert; Räume werden u.U. gemeinsam genutzt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Ist die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung am Stichtag 01.05.2021 nicht vermietet gewesen, d.h. sie stand leer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Wird die Wohnung möbliert vermietet, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch? (Eine Einkauküche o. ä. gilt <u>nicht</u> als möbliert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HINWEIS: Wenn Sie für eines der vorgenannten acht Kriterien ein Kreuz gesetzt haben, brauchen Sie für die jeweilige Wohnung keine weiteren Angaben in diesem Fragebogen mehr zu machen. Bitte fahren Sie für die andere(n) Wohnung(en), für die Sie bei den acht Ausschlusskriterien <u>kein</u> Kreuz gesetzt haben, mit der Befragung fort. Haben Sie bei <u>allen</u> Ihrer Wohnungen mindestens ein Ausschlusskriterium angekreuzt, so ist die gesamte Befragung an dieser Stelle für Sie beendet, da alle Ihre Wohnungen nicht mietspiegelrelevant sind. Bitte senden Sie den bis zu diesem Punkt ausgefüllten Boden in den beiliegenden Freiumschlag an InWIS zurück.								



2. Angaben zur Laufzeit des Mietvertrages									
Hinweis: Ohne Angaben zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 2.1) und zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 2.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!									
2.1. Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/21	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	
2.2. In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/21	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	
HINWEIS:	Die Wohnungen deren Mietvertrag <u>VOR</u> dem 01.05.2015 geschlossen wurde und bei denen seitdem die Miete NICHT angepasst wurde (d.h. die Miete ist „älter“ als 6 Jahre) sind für die Befragung <u>nicht</u> relevant. Um für Sie den Aufwand zu reduzieren, brauchen Sie zu diesen (nicht relevanten) Wohnungen keine weiteren Angaben mehr machen. Bitte fahren Sie mit dem Fragebogen für die relevanten Wohnungen fort. Sollten alle Ihre Wohnungen über Mieten bzw. Mietverträge verfügen, die „älter“ als 6 Jahre sind, so können Sie den Fragebogen beenden. Wir bitten Sie den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.								
3. Allgemeine Angaben zum Gebäude									
3.1. In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr, das Jahr des Wiederaufbaus oder der Kernsanierung (siehe Infoschreiben))</small>						Baujahr _____			
3.2. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein (weiter mit 3.5)			
3.3. Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?									
<input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus			<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser			<input type="checkbox"/> Reihennesthaus			
3.4. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Einliegerwohnung?						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein			
3.5. Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude?						Anzahl _____			
3.6. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? <small>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser tragen Sie „1“ ein.)</small>						Anzahl _____			
4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen									
4.1. Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein. <small>Hinweis: Hierbei handelt es sich bspw. um Dachgeschosswohnungen, die nachträglich ausgebaut wurden.</small>									
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Jahr der Fertigstellung	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4.2. Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <small>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</small>									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Anzahl der Räume	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
4.3. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)? Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Angabe in qm	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	



4.4. Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten? Siehe Infoschreiben									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Appartement <small>(abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung <small>(Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse <small>(exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Dachgeschoss <small>(mit Schrägen, siehe Infoschreiben)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.5. Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. „Sozialwohnungen“ - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung / Wohnung mit Mietpreisbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte Einbauten, eine gesamtliche Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter nicht berücksichtigen.								
5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume									
Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt <u>kein</u> Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Gäste-WC).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche									
Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen									
Welche Verglasung liegt bei <u>sämtlichen</u> Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? (Siehe Infoschreiben)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelverglasung/Isolierverglasung <small>(U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wärmeschutzverglasung <small>(U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1996)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Höherwertige Wärmeschutzverglasung <small>(U-Werte von 1,0 und darunter)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen									
8.1. Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmepumpen (ggfs. in Kombination mit anderen Heizungsarten; Mehrfachangaben möglich)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Nachstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Nicht alle Wohnräume beheizbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Heizung nicht vom Vermieter, sondern Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2. In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Unterfischgerät (Strom) Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Über Boiler (Strom) Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Unterstützung durch regenerative Energien (ggf. in Kombination mit anderen Formen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3. In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Unterstützung durch regenerative Energien (in Kombination mit anderen Warmwasseraufbereitungsarten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4. Verfügt die Wohnung <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) über eine Fußbodenheizung?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Standard-Balkon/Loggia: bis zu 10 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Großer Balkon/Loggia: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Terrasse oder Dachterrasse: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Ist die Wohnung und Zuwegung zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? <small>(Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), das Anbringen von Haltegriffen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Einfacher Bodenbelag (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



12. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter bereitgestellt; Mieter zahlt nur Nutzungsgebühren)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Klimaanlage (mind. in einem Wohnraum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Keller oder Mansardenraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern									
6.1. manuell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2. elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen? Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die <u>nach 1995 durch den Vermieter</u> durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das <u>Jahr an</u> , in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.									
Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3. Baderneuerung/-sanierung (zeitgleiche Neuverfliesung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4. Erneuerung/Austausch aller Fenster	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)									
5.1. Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.2. Dämmung der Kellerdecke	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.3. Dämmung aller Außenwände	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
6. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____



14. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten										
HINWEIS:		Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 14.1) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!								
14.1. Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.05.2021 (Nettokaltmiete)?										
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Angabe in EUR pro Monat										
14.2. Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.05.2021 (Bruttokaltmiete)?										
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Angabe in EUR pro Monat										
14.3. Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 14.5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4. Wurde ein zusätzlicher, monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2021?										
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5. Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?							<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 15)		<input type="checkbox"/> Nein	
14.6. Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe Frage 14.1)?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1.	Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Stromkosten (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



15. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten		
Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein. Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m ² automatisch berechnet. Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!		
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m ² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen: _____,20, bis _____,20,		
Grundsteuer	€ _____	€/m ² _____
Wasserversorgung/Entwässerung	€ _____	€/m ² _____
Personen- oder Lastenaufzug	€ _____	€/m ² _____
Straßenreinigung	€ _____	€/m ² _____
Müllbeseitigung	€ _____	€/m ² _____
Gartenpflege	€ _____	€/m ² _____
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€ _____	€/m ² _____
Schornsteinreinigung	€ _____	€/m ² _____
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€ _____	€/m ² _____
Hausmeister/Hauswart	€ _____	€/m ² _____
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€ _____	€/m ² _____
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€ _____	€/m ² _____
Sonstige Betriebskosten	€ _____	€/m ² _____
Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m ² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen: _____,20, bis _____,20,		
Warmwasser (gesamt)	€ _____	€/m ² _____
Grundkosten	€ _____	€/m ² _____
Verbrauchskosten	€ _____	€/m ² _____
Heizung (gesamt)	€ _____	€/m ² _____
Grundkosten	€ _____	€/m ² _____
Verbrauchskosten	€ _____	€/m ² _____
Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe! Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne das Anschreiben des Bürgermeisters in dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH bis zum 05.06.2021 zurück.		

