
Dokumentation zum Mietspiegel Speyer 2024

Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	5
3	Erstellung der Fragebögen	6
4	Stichprobenziehung	8
5	Befragung	10
5.1	Mieterbefragung	10
5.2	Vermieterbefragung	10
6	Datenschutz	11
7	Aufbereitung der Daten	12
7.1	Mietspiegelrelevante Wohnungen	12
7.2	Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten	12
7.3	Ausreißerbereinigung	13
7.4	Bereinigte Nettostichprobe	13
8	Gewichtung	16
9	Auswertung	17
9.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	17
9.2	Regressionsmodell	17
9.2.1	Berechnungsschritt 1	18
9.2.2	Berechnungsschritt 2	19
9.2.3	Auswahl der Einflussfaktoren	20
9.3	Ergebnisse	20
9.3.1	Einfluss der außergesetzlichen Merkmale	20
9.3.2	Einfluss der Wohnfläche	21
9.3.3	Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	24
9.4	Spanne	31
9.5	Güte des Regressionsmodells	32

10 Anwendung des Mietspiegels	34
11 Schlussbemerkungen	35
A Anhang: Häufigkeiten	36
B Anhang: Lagekarten	37
C Anhang: Mieterfragebogen	39

1 Vorbemerkungen

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

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

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

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Speyer ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 15. Januar 2024 gültig.

Die Stadt Speyer verfügt seit 1982 auf freiwilliger Basis über einen Mietspiegel. Der Mietspiegel Speyer 2024 ist der 18. Mietspiegel.

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

Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 31. März 2023 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Stadtverwaltung Speyer
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V.
- Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V.
- Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.

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

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 31. März 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor, der auf der Sitzung final abgestimmt wurde.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Juni 2023 (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 29. November 2023 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach einer Überarbeitung stimmten die Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen zum 15. Januar 2024 dem Mietspiegel zu. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretern der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 15. Januar 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

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

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

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

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind dies:

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

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

3 Erstellung der Fragebögen

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim);
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“.

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

4 Stichprobenziehung

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

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

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

- Einwohnermeldedaten der Stadt Speyer (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk, Einzugsdatum und Geburtsdatum)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Speyer
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit geförderten Wohnungen entfernt. Ebenso wurden bekannte Heime (etwa Seniorenheime) aussortiert.

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

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 16.084 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 gab es zum Stichtag 9. Mai 2011 13.974 Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen in Speyer. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich zum einen aus dem Wachstum des Mietwohnungsbestandes seit 2011. Vor allem aber durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

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

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 6.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieterbefragung zugeordnet (3.743). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieterbefragung angeschrieben (2.257 Wohnungen). Die 3.743 Wohnungen der Vermieterbefragung gehörten 1.328 Eigentümer:innen, darunter 1.308 Vermieter:innen mit 9 oder weniger Wohnungen und 20 größere Vermieter:innen. Für die zwei größten Vermieter:innen in der Stichprobe wurde eine zufällige Substichprobe von 25 % gezogen. Durch die Gewichtung (siehe Abschnitt 4) wurden die Wohnungen dieser Vermieter:innen rückgewichtet. Insgesamt wurden damit 4.900 Wohnungen abgefragt.

5 Befragung

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

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte postalisch. Die 2.257 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Juni 2023 ein Schreiben im Namen der Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 14. Juli 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscode möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Vermieterbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Juni 2023 ein Anschreiben der Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 2.643 Wohnungen in der Vermieterstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieterbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 9 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 20 in der Stadt Speyer als groß eingestufte Vermieter:innen und 1.308 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

6 Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscode bzw. Wohnungs-IDs wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscode vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

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

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen und doppelt abgefragten Haushalten lag ALP eine Nettostichprobe von 2.342 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 4.900 abzüglich der 300 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 4.600 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 50,9 % (55,1 % bei Vermieter:innen und 45,8 % bei Mieter:innen).

7.1 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Den Tabellen 1 und 2 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzender Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 1.096 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.¹

7.2 Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten

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

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorliegt aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 32 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 20 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 11 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt werden mussten.

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

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gibt für die eine Angabe zum Baujahr vorliegt. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Speyer weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen fehlten noch in 2 Fällen eine Angabe zur Baujahresklasse. Diese Wohnungen wurden aus der Datenbasis entfernt. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet mindestens mit einem WC und mit einem Bad ausgestattet ist. In einem Fall gab es nach eigenen Angaben kein WC und in einem weiteren Fall kein Badezimmer in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

7.3 Ausreißerbereinigung

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fielen 3 Wohnungen auf, welche eine Abweichung von mehr als 100 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung wies mit 250 m² eine ungewöhnlich große Wohnfläche auf. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

7.4 Bereinigte Nettostichprobe

Aus der Nettostichprobe verblieben 52,3 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete somit 1.224 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 13.974 Mietwohnungen in Speyer zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 140 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.224 Datensätzen erfüllt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Mieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	2.257	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	194	8,6 %
* nicht zustellbar	170	7,5 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	6	0,3 %
* Haushalt doppelt abgefragt	18	0,8 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.063	91,4 %
stichprobensystematische Ausfälle	1.118	54,2 %
*Keine Reaktion	1.100	53,3 %
*leere Datensätze	18	0,9 %
Nettostichprobe	945	45,8 %
Ausschluss durch Filterfragen	427	45,2 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	143	15,1 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	187	19,8 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	40	4,2 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	7	0,7 %
* Frage E (Wohnheim)	24	2,5 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,2 %
* Frage G (Möblierung)	17	1,8 %
* Frage H (WG-Zimmer)	5	0,5 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	2	0,2 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	22	2,3 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	19	2,0 %
Unplausible Angaben	10	1,1 %
Fehlende Angabe zum Baujahr	2	0,2 %
Ausreißer	1	0,1 %
Bereinigte Nettostichprobe	464	49,1 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

Vermieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	2.643	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	106	4,0 %
* nicht zustellbar	76	2,9 %
* verzogen, leerstehend, krank etc.	13	0,5 %
* Mietername nicht bekannt	16	0,6 %
* Haushalt doppelt abgefragt	1	0,0 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.537	96,0 %
stichprobensystematische Ausfälle	1.140	44,9 %
*Keine Reaktion	1.065	42,0 %
*leere Datensätze	75	2,9 %
Nettostichprobe	1.397	55,1 %
Ausschluss durch Filterfragen	619	44,3 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	246	17,6 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	253	18,1 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	62	4,4 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	11	0,8 %
* Frage E (Wohnheim)	6	0,4 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,1 %
* Frage G (Möblierung)	35	2,5 %
* Frage H (WG-Zimmer)	4	0,3 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	10	0,7 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	1	0,1 %
Unplausible Angaben	1	0,1 %
Minderausstattung (kein Bad/WC)	2	0,1 %
Ausreißer	4	0,3 %
Bereinigte Nettostichprobe	760	54,4 %

8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten und der Substichprobenziehung bei den zwei größten Vermieter:innen, war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird einerseits ausgeglichen, dass im Rücklauf aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens relativ mehr Datensätze von großen Vermieter:innen, wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen, vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermieter:innen. Andererseits wird ausgeglichen, dass relativ weniger Wohnungen von Vermieter:innen im Rücklauf sind, bei denen eine Substichprobe gezogen wurde. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der Vermieter:innen an der Erhebungsgrundgesamtheit (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Erhebungsgrundgesamtheit). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Vermieter:innen im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Nur für zwei große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor versehen wurden. Da dies die beiden größten Vermieter:innen mit Substichprobenziehung sind, ist der individuelle Gewichtungsfaktor größer als eins, sodass diese Wohnungen hochgewichtet werden. Alle restlichen Wohnungen bekamen entsprechend einen Gewichtungsfaktor kleiner als eins. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 1.224. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

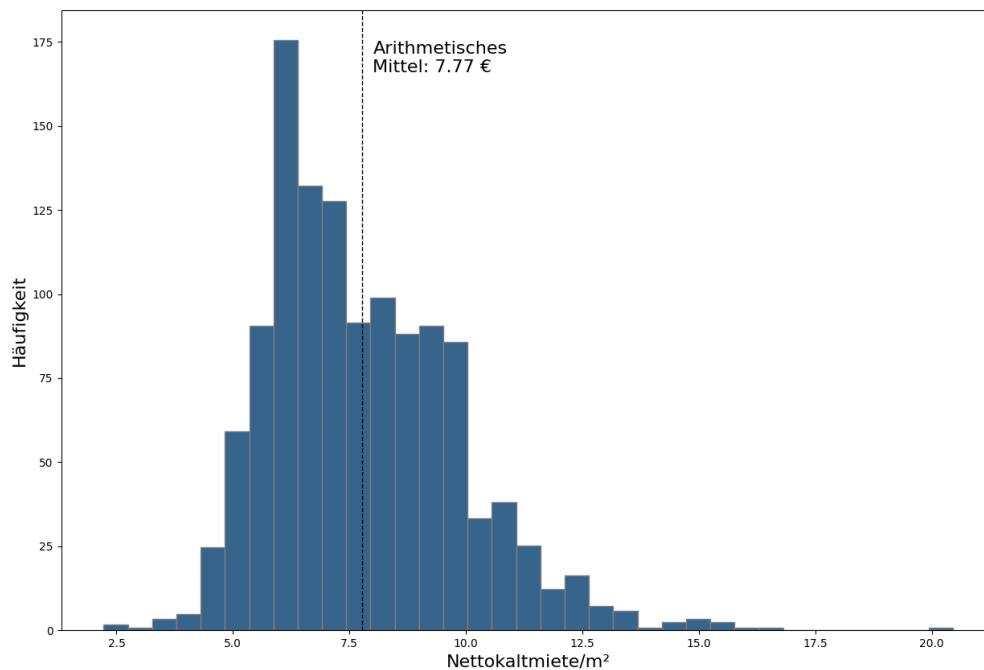
9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Speyer erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.3).

9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Speyer 2024 beträgt 7,77 €/m² zum Stichtag 1. Juni 2023. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 7,34 €/m².

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



9.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die

Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Speyer erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

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

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

9.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m² in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

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

$NK M_{qm}$: Nettokaltmiete pro m²

Wfl : Wohnfläche in m²

β_k : Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p : Grad des berücksichtigten Polynoms

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

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

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

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

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

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

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

9.2.2 Berechnungsschritt 2

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

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

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

wobei:

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

$\widehat{NKM}_{qm}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m²

α' : neu berechnete Konstante

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

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

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

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale

einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 9.3.1).

9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermietertyp und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ($p\text{-Wert} \leq 0,05$) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses (höchster p -Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

9.3 Ergebnisse

9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 9.2 bereits erläutert, sind im Rahmen der Modellierung die außergesetzlichen Merkmale Mietvertragslaufzeit und der Vermietertyp in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt worden. In der Gleichung in Unterabschnitt 9.2.1 sind diese Merkmale durch den Term $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert. Folgende Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Regressionsanalyse für diese Merkmale.

Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t -Statistik der p -Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist.

Tabelle 3: Regressionsergebnisse außergesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	0,801	0,134	0,000
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	0,579	0,105	0,000
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	-0,673	0,093	0,000
Vermieter 1	-0,785	0,144	0,000
Vermieter 2	-0,808	0,141	0,000
Vermieter 3	1,025	0,310	0,001
Vermieter 4	-1,078	0,387	0,005
Vermieter 5	-1,062	0,495	0,032

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 3 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 3 Jahren und weniger als oder gleich 10 Jahren ist die Referenzkategorie. Die Häufigkeiten der gebildeten Variablen ist Anhang A zu entnehmen.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind insgesamt fünf große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Vier davon zeigten einen signifikant negativen Zusammenhang mit der Miethöhe und einer einen signifikant positiven Zusammenhang. Die Referenzkategorie sind entsprechend kleinere Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Speyer. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

9.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NKM_{qm} = 13,9333 - 0,19029 * Wfl + 0,001658 * Wfl^2 - 0,00000475 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) reduziert sich der Wert der Konstanten auf 13,6544. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 3)

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

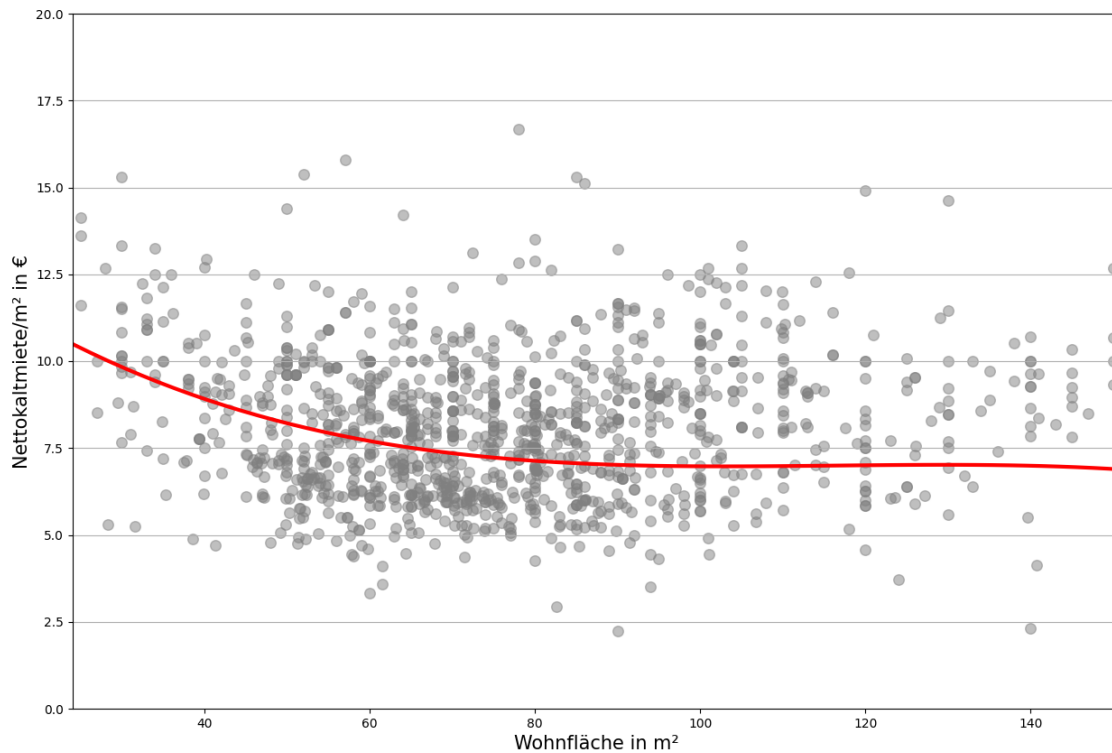


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 4).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 m² und 150 m² aus.

Tabelle 4: Basismiettable

Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²
25	9,86	60	7,18	95	6,47	130	6,50
26	9,74	61	7,14	96	6,46	131	6,50
27	9,63	62	7,10	97	6,46	132	6,49
28	9,52	63	7,06	98	6,46	133	6,49
29	9,41	64	7,02	99	6,45	134	6,49
30	9,31	65	6,99	100	6,45	135	6,49
31	9,21	66	6,95	101	6,45	136	6,49
32	9,11	67	6,92	102	6,45	137	6,48
33	9,01	68	6,89	103	6,45	138	6,48
34	8,91	69	6,86	104	6,45	139	6,47
35	8,82	70	6,83	105	6,45	140	6,47
36	8,73	71	6,80	106	6,45	141	6,46
37	8,64	72	6,78	107	6,45	142	6,46
38	8,56	73	6,75	108	6,46	143	6,45
39	8,47	74	6,73	109	6,46	144	6,44
40	8,39	75	6,70	110	6,46	145	6,43
41	8,31	76	6,68	111	6,46	146	6,42
42	8,23	77	6,66	112	6,46	147	6,41
43	8,16	78	6,64	113	6,47	148	6,40
44	8,09	79	6,63	114	6,47	149	6,39
45	8,02	80	6,61	115	6,47	150	6,38
46	7,95	81	6,59	116	6,47		
47	7,88	82	6,58	117	6,48		
48	7,82	83	6,57	118	6,48		
49	7,75	84	6,55	119	6,48		
50	7,69	85	6,54	120	6,48		
51	7,63	86	6,53	121	6,48		
52	7,57	87	6,52	122	6,49		
53	7,52	88	6,51	123	6,49		
54	7,47	89	6,50	124	6,49		
55	7,41	90	6,49	125	6,49		
56	7,36	91	6,49	126	6,49		
57	7,31	92	6,48	127	6,49		
58	7,27	93	6,48	128	6,50		
59	7,22	94	6,47	129	6,50		

9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$ integriert (siehe Abschnitt 9.2).

Die in Tabelle 5 dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Sie gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse gesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr bis 1948	0,380	0,117	0,001
Baujahr 1978 bis 2009	0,282	0,114	0,014
Baujahr 2010 bis 2015	0,761	0,230	0,001
Baujahr 2016 bis 2023	1,567	0,204	0,000
Einfache Wohnlage	-0,292	0,098	0,003
Gute Wohnlage	0,266	0,116	0,022
Penthouse	1,059	0,526	0,044
Aufzug unter 5 Geschosse	0,463	0,159	0,004
Sanitärausstattung	0,340	0,055	0,000
Boden hochwertig	0,392	0,101	0,000
Einbauküche	0,425	0,104	0,000
kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia	-0,377	0,091	0,000
Garten zur alleinigen Nutzung	0,444	0,120	0,000
Stellplatz im MFH	0,306	0,099	0,002
3-Scheiben-Fenster	0,326	0,146	0,025
Fensteraustausch nach dem 1.1.2010	0,283	0,111	0,011

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe werden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Ergebnis werden Zuschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen, dazu kommt

eine Referenzklasse. Die geschätzten Koeffizienten – wie in Tabelle 5 ausgewiesen – werden auf ganze Cent-Beträge gerundet. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklasse

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Baujahr bis 1948	+ 0,38 €	224	18,9 %
Baujahr 1949 bis 1977	-	511	48,1 %
Baujahr 1978 bis 2009	+ 0,28 €	344	23,4 %
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,76 €	62	4,1 %
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,57 €	83	5,5 %

Modernisierung und Energetische Sanierung Im Rahmen der Befragung wurden auch die Energiekennwerte laut Energieausweis (Frage 21) und Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Frage 22) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Für die Energiekennwerte konnte auch in Speyer kein Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden. Als einziges Merkmal der energetischen Sanierung geht der Fensteraustausch (alle Fenster der Wohnung) nach dem 01.01.2010 mit einem Zuschlag von 0,28 € in den Mietspiegel ein.

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Energetischen Maßnahmen

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Fensteraustausch nach dem 1.1.2010	0,28 €	243	19,4 %

Art der Wohnung Als ein gesetzliches Merkmal ist die Art der Wohnung zu berücksichtigen. In der Befragung zum Mietspiegel wurden Wohnungen in allen Gebäudetypen berücksichtigt. In Frage 6 des Fragebogens wurde die Anzahl der Wohnungen, die vom Hauseingang aus erreichbar sind, abgefragt und die Art des Gebäudes bei weniger als vier Wohnungen. Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Anzahl der Gebäudearten in der Datenbasis und die durchschnittliche Nettokaltmiete. Für keinen dieser Gebäudetypen konnte in der Regression ein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe nachgewiesen werden.

Tabelle 8: Gebäudetyp

Gebäudetyp	Anzahl	Ø-Wohnfläche in m²	Ø-Miete in € /m²
Einfamilienhaus ohne Einlieger	39	103,4	8,50 €
Einlieger im Einfamilienhaus	4	59,8	9,13 €
Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus	121	93,2	8,20 €
Sonstiges (bspw. Wohn- und Geschäftsgebäude)	203	67,5	6,33 €
Mehrfamilienhaus	857	75,3	8,15 €
Gesamt	1.224	76,0	7,77 €

Des Weiteren wurde die Art der Wohnung in Mehrfamilienhäusern in Frage 8 und Frage 9 erfragt. Hier zeigte sich ein positiver und signifikanter Einfluss für die Penthouse-Wohnung. Ein Penthouse ist dabei definiert als freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses. 8 Wohnungen in der Datenbasis sind Penthouse-Wohnungen. Bei Vorliegen dieses Merkmals erhöht sich die ortsübliche Vergleichsmiete um 1,06 €.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Art der Wohnung

Merkmals	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Penthouse-Wohnung	+ 1,06 €	8	0,5 %

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden einerseits die Fragen 16 - 18 aus dem Fragebogen zur Art der Straße, zum Grad der Begrünung im direkten Wohnumfeld und zum Blick aus der Wohnung herangezogen. Zusätzlich wurden auch externe Lagedaten ausgewertet, welche durch die Stadt Speyer zur Verfügung gestellt wurden:

- Umgebungslärmkartierung
- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen
- Spielplätze
- Schulen
- Bushaltestellen
- Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Grundlage dieser Daten wurden in einem mehrstufigen Verfahren Lagevariablen gebildet. Zunächst wurde für jede Wohnung in der bereinigten Nettostichprobe die fußläufige Entfernung und die Luftlinie zu oben genannten Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Bushaltestellen etc.)

berechnet. In einem weiteren Schritt wurden verschiedene Variablen gebildet, bspw. Kombinationsvariablen oder Variablen mit unterschiedlichen Grenzwerten für die Entfernungen. In einer Regression auf die Nettokaltmiete pro m² wurden alle Variablen auf einen plausiblen Zusammenhang mit der Miethöhe getestet. Solche Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang mit der Miethöhe zeigten, wurden zur Bildung der drei verschiedenen Wohnlagen (einfach, mittel, gut) herangezogen. Für die Einstufung der Wohnungen der Datenbasis in die drei Wohnlagen-Kategorien wurden zunächst die positiven und negativen Lagemerkmale für jede Wohnung gegeneinander aufgerechnet. Dabei wurden die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und die negativen Merkmal mit einem Minuspunkt berücksichtigt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Wohnlage als relevant erwiesen und wurden gegeneinander aufgerechnet:

Positive Merkmale:

- Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie) ≤ 300 m
- Fußläufige Entfernung zur nächsten Sport-, Freizeit- oder Erholungsfläche (mit mehr als 8.000 m²) ≤ 100 m (siehe Anhang B für eine Karte der Flächen)
- Starke Begrünung unmittelbar vor und hinter dem Gebäude (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)
- Die Wohnung befindet sich an / in einer Anliegerstraße, einer Spielstraße / verkehrsberuhigter Bereich oder Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)
- Die Wohnung verfügt über einen freien Blick über den Rhein, die Haardt / den Odenwald oder historische Bauten (jeweils 1 Punkt)

Negative Merkmale:

- Entfernung zur Innenstadt (Luftlinie) > 2.000 m (siehe Anhang B für eine Karte des Innenstadtbereichs)
- Fußläufige zur nächsten Entfernung zu Sport-, Freizeit- oder Erholungsfläche (mit mehr als 8.000 m²) > 500 m (siehe Anhang B für eine Karte der Flächen)
- Fußläufige Entfernung zum nächsten Spielplatz > 500 m

Folgende Tabelle 10 zeigt die Einstufung der Wohnlagen anhand der Punktsomme, den Zu- bzw. Abschlag im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Wohnlagen in der Datenbasis. Die mittlere Wohnlage ist die Referenzlage.

Tabelle 10: Zu-/Abschlag und Häufigkeiten der Wohnlagen

Punktsumme	Wohnlage	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
weniger als 0	einfache Lage	- 0,29 €	316	31,7 %
0 bis 1	mittlere Lage	-	679	53,2 %
mehr als 1	gute Lage	+ 0,27 €	229	15,1 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein eines Gäste-WCs aus Frage 14 berücksichtigt. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden – ähnlich wie bei der Wohnlage – zunächst die positiven und negativen Merkmale der Sanitärausstattung gegeneinander aufgerechnet. Dabei wurden die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt berücksichtigt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden gegeneinander aufgerechnet:

Positive Merkmale, jeweils 1 Pluspunkt:

- Badewanne und Dusche vorhanden
- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Mindestens zwei Waschbecken
- Wohnung verfügt über ein Gäste-WC

Negative Merkmale, 1 Minuspunkt:

- Weder Fenster noch Lüftungsanlage (mindestens Abluft) vorhanden

Tabelle 11 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsumme, die Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass – im Unterschied zur Wohnlage – die Sanitärausstattung als eine einzige Variable in der Codierung -1 bis 3 in die Regression eingegangen ist. Die Zuschläge berechnen sich demnach als Vielfaches des in Tabelle 5 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Qualitätsklassen addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 19 Fällen die Frage 13 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde. Der Anteil in Tabelle 11 bezieht sich auf

alle Datenpunkte ohne fehlende Werte.

Tabelle 11: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Punkte	Qualitätsklasse	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
weniger als 0	unterdurchschnittl. Bad	- 0,34 €	49	3,9 %
0	durchschnittl. Bad	-	571	54,9 %
1	leicht überdurchschnittl. Bad	+ 0,34 €	258	19,1 %
2 oder 3	überdurchschnittl. Bad	+ 0,68 €	222	15,0 %
mehr als 3	deutlich überdurchschnittl. Bad	+ 1,02 €	105	7,0 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Aufzug unter 5 Geschosse Das Merkmal „Aufzug vorhanden“ (Frage 14) liegt in 18,5 % der Wohnungen in der Datenbasis vor. Eingeschränkt auf Gebäude mit weniger als 5 Geschossen (Frage 7) liegt das Merkmal noch in 8 % der Wohnungen vor. Laut Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) §36 müssen in Gebäude mit mehr als 4 Geschossen Aufzüge eingebaut werden. Damit kann das Merkmal nur bei Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen als wohnwertsteigerndes Merkmal betrachtet werden.

Hochwertiger Fußboden Weiterhin wurde in Frage 14 erfragt, ob die Wohnung über einen hochwertigen Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Als Beispiele wurden Parkettböden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden genannt. Dies war in 27,1 % der Wohnungen der Fall.

Einbauküche Die Befragten wurden in Frage 14 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (mit Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die von Vermieter:innen gestellt sind. Hier zeigte sich, dass 20,9 % der Wohnungen über eine Einbauküche verfügen. Der Koeffizient von 0,4248 aus der Regression wird zu einem Zuschlag von 0,42 € abgerundet.

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia In Frage 14 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 35,6 % der Wohnungen in

der Datenbasis verfügen nicht über einen solchen Bereich.

Garten Des Weiteren gab es in Frage 14 die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung bzw. das Haus über einen Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen verfügt. Bei 14,6 % der Wohnungen (darunter auch Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Datenbasis war dies gegeben.

Stellplatz MFH In Frage 15 gab es die Möglichkeit anzugeben, ob es eine zur Wohnung gehörende Garage bzw. einen Stellplatz gibt. Es wurde eine Variable gebildet, die den Wert eins annimmt, wenn mindestens eine der Antwortmöglichkeiten (Stellplatz in Tiefgarage, Einzel- / Doppelgarage, Carport oder Stellplatz im Freien) angekreuzt wurde und sich die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen befindet. Dies war in 30,3 % der Fälle in der Datenbasis gegeben.

3-Scheiben Fenster In Frage 20 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Hier ergab sich, dass 9,7 % der Wohnungen überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben) haben. Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 85,7 %.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Aufzug unter 5 Geschosse	0,46 €	121	8,0 %
Boden hochwertig	0,39 €	410	27,1 %
Einbauküche	0,42 €	316	20,9 %
kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia	-0,38 €	410	27,1 %
Garten zur alleinigen Nutzung	0,44 €	153	14,6 %
Stellplatz im MFH	0,31 €	458	30,3 %
3-Scheiben-Fenster	0,33 €	138	9,7 %

9.4 Spanne

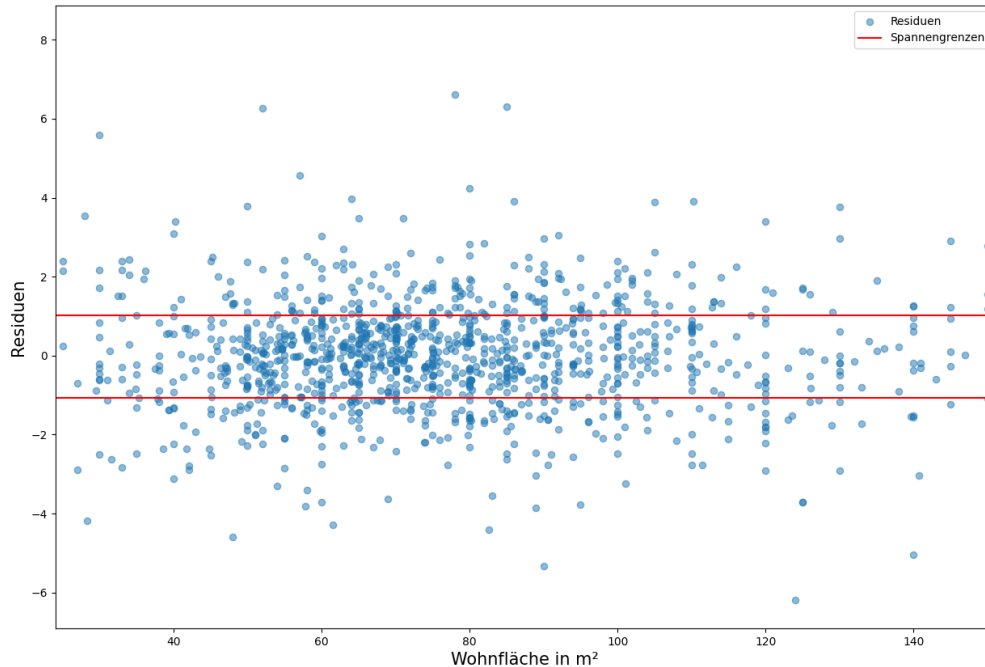
Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1978 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2009 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Mietdauer und Vermietertyp, kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Speyer 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 9.2.1). Es ergibt sich eine auf zwei Nachkommastellen gerundete Spanne in Höhe von **- 1,07 €** und **+ 1,03 €**.

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

Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



9.5 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 60,9 %, d. h. 60,9 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 46,6 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem

werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu Bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m² als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R²-Werte zur Folge.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m² verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die Nettokaltmiete pro m² gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF und Korrelationsstatistik) zeigte keine verzerrenden Korrelationen. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 4 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 1,07 € abgezogen. Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 1,03 € addiert.

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

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

11 Schlussbemerkungen

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

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

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

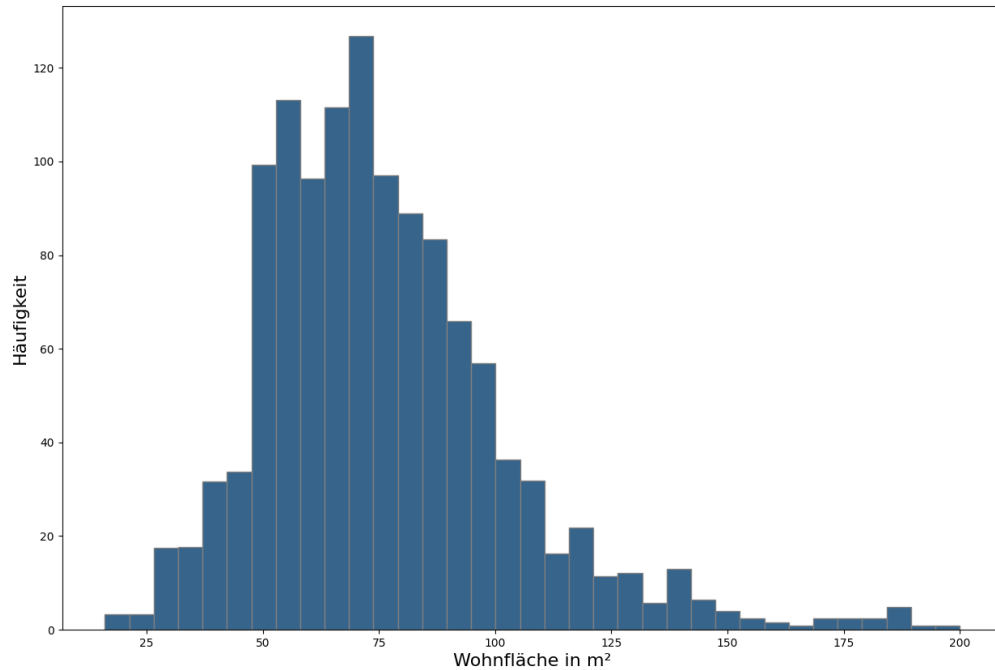


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

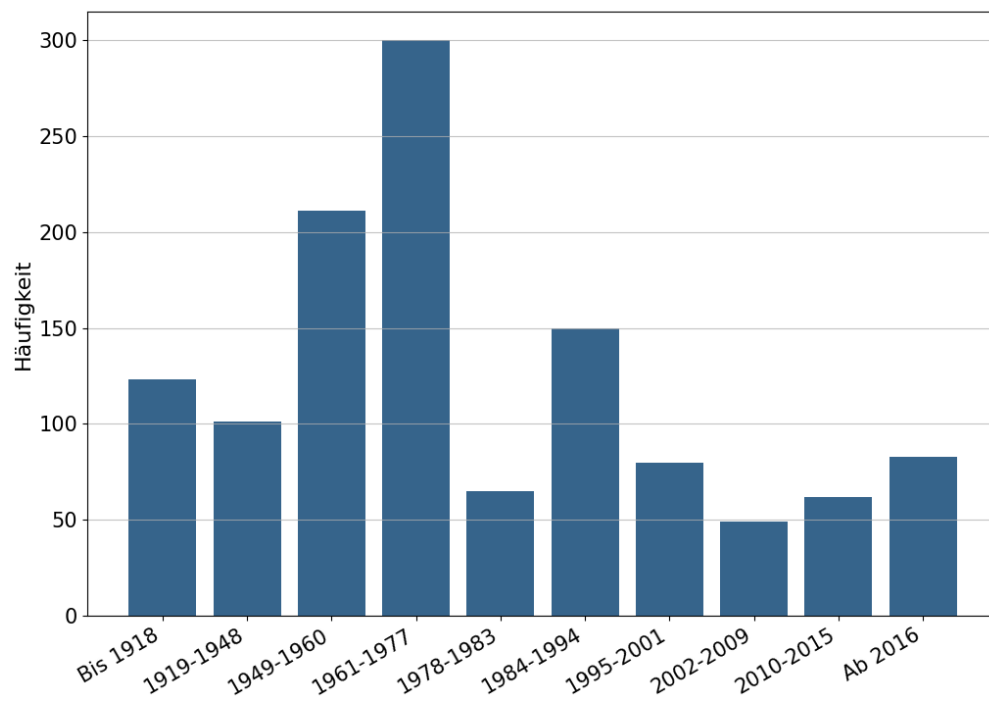
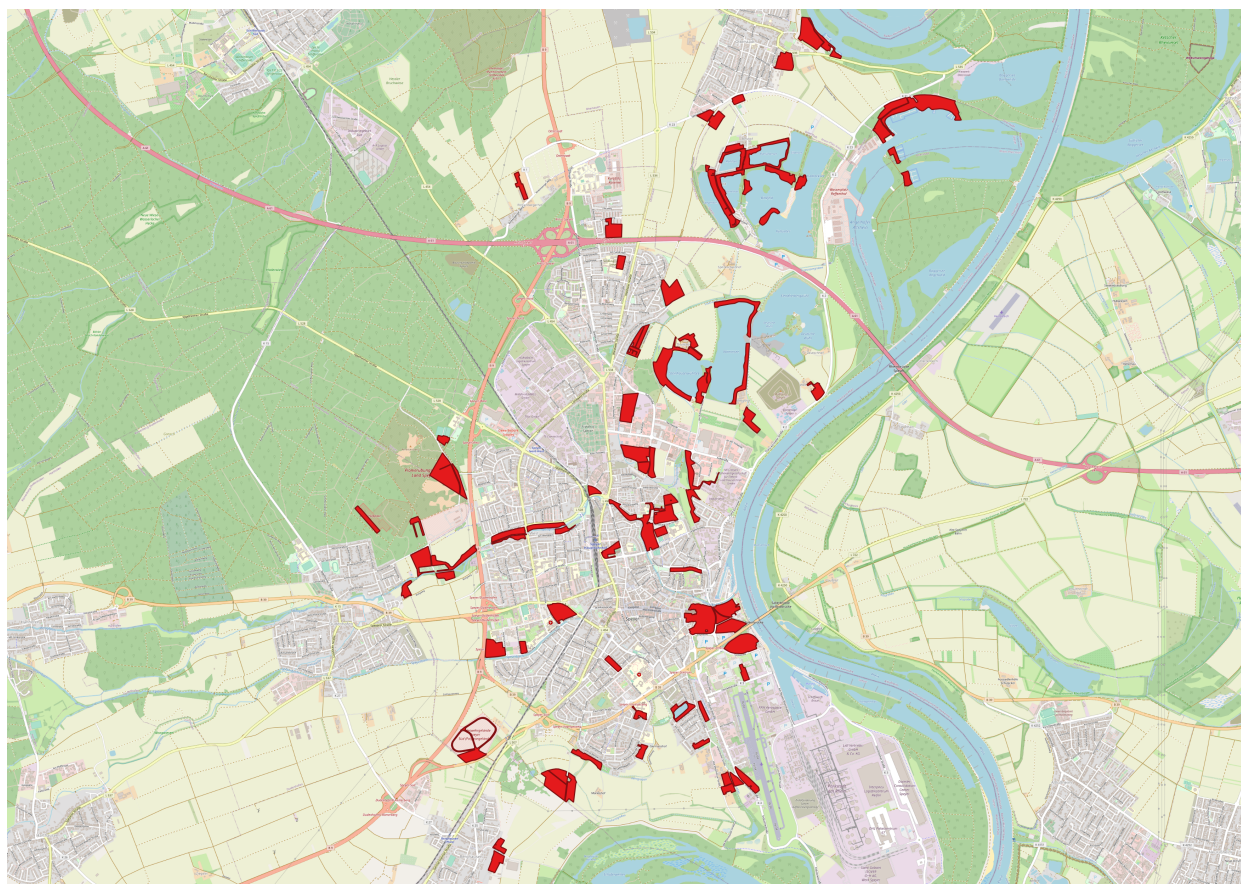


Tabelle 13: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten

Modellvariable	Fallzahl	gewichteter Anteil
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	144	10,6 %
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	301	21,8 %
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahr ≤ 10 Jahre	426	34,5 %
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	349	33,1 %

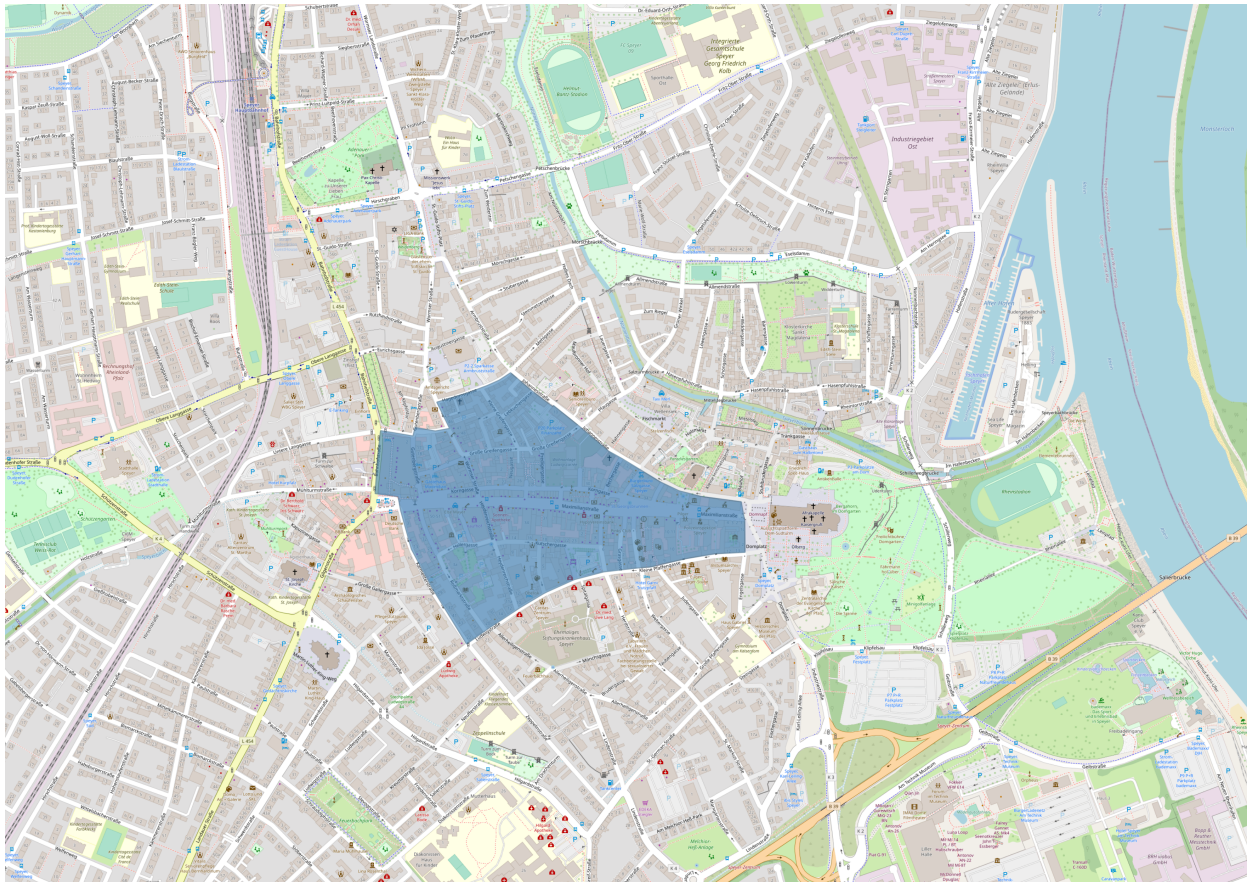
B Anhang: Lagekarten

Abbildung 6: Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen mit mehr als 8.000 m²



Quellen: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte),
Stadt Speyer (Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen)

Abbildung 7: Innenstadt bzw. Versorgungskern



Quellen: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte),
Stadt Speyer (Fläche Versorgungskern)

C Anhang: Mieterfragebogen

Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Speyer 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte beantworten Sie nachfolgende Fragen, die gemäß Artikel 2 § 2 (Absatz 2) des Mietspiegelreformgesetzes für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu erheben sind.

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/speyer> vornehmen.
Ihr Zugangsschlüssel lautet:

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

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

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...

☐ Mieter → weiter ☐ Eigentümer → Ende ☐ Untermieter → Ende

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.06.2017 angemietet?

☐ Ja → Frage C ☐ Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.06.2017 verändert?
(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter
☐ Unbekannt → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

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

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für Juni 2023 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

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

..... €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

..... €

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

..... €

c) Garage / Stellplatz:

€

d) Andere Kosten / Zuschläge für:

..... €

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

☐ Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung? m²

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

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

Anzahl Wohnungen: Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 7**
 Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaushaus?

☐ Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus
☐ Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaushaus
☐ Nein, Wohnung befindet sich in: _____ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner) ☐ Ja ☐ Nein

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

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

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

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

☐ Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden) ☐ Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden) ☐ Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

Frage 10: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!) Baujahr:

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

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

Frage 11: Befindet sich das WC in der Wohnung? ☐ Ja ☐ Nein

Frage 12: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer? ☐ Ja ☐ Nein → **weiter zu Frage 14**

Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

☐ Warmwasserversorgung ☐ Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle) ☐ Fußbodenheizung
☐ Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist) ☐ Mindestens zwei Waschbecken ☐ Fenster
☐ Dusche (der Duschkopf befindet sich **nicht** über der Badewanne) ☐ Handtuchheizkörper ☐ Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

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

- | | |
|--|---|
| ☐ Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) | ☐ Fahrradabstellplatz im Freien |
| ☐ Warmwasserversorgung in der Küche | ☐ Aufzug vorhanden |
| ☐ Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl- / Designböden) | ☐ Wohnung stufenfrei erreichbar |
| ☐ Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden | ☐ Alle Türen mindestens 90 cm breit |
| ☐ Zweites WC (Gäste-WC) | ☐ Wohnung ist schwellenfrei |
| ☐ Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) | ☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| ☐ Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden) | ☐ Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) |
| ☐ Waschküche | ☐ Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| ☐ Wäschetrockenraum | ☐ Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch / Stühle) |
| ☐ Fahrradabstellraum / -keller | ☐ Garten zur alleinigen Nutzung |

Frage 15: Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| ☐ Stellplatz in einer Tiefgarage | ☐ Stellplatz in einem Carport |
| ☐ Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage | ☐ Offener Stellplatz im Freien |

Frage 16: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude zu? (Nur eine Antwort möglich)

- | | |
|--|--|
| ☐ Keine Begrünung | ☐ Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen) |
| ☐ Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum / Strauch) | ☐ Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen) |

Frage 17: Die Wohnung befindet sich an / in einer... (nur eine Antwort möglich)

- ☐ ...Hauptverkehrsstraße / Eisenbahnstrecke mit starkem Verkehrsaufkommen
- ☐ ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- ☐ ...Anliegerstraße
- ☐ ...Spielstraße / verkehrsberuhigtem Bereich
- ☐ ...Fußgängerzone
- ☐ Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)

Frage 18: Die Wohnung verfügt über einen freien Blick auf ... (Mehrfachantworten möglich)

- ☐ ...den Rhein
- ☐ ...historische Bauten
- ☐ ...die Haardt / den Odenwald

Frage 19: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (vom Vermieter gestellt, nur eine Antwort möglich)

- | | |
|--|--|
| ☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde) | ☐ Einzelöfen (Gas oder Strom), auch Nachtspeicheröfen |
| ☐ Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude), auch Fernwärme | ☐ Einzelöfen (Öl, Kohle oder Holz) |
| ☐ Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage) | ☐ Sonstiges, und zwar: _____ |

Frage 20: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- ☐ 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)
- ☐ 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)
- ☐ Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)
- ☐ Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Frage 21: Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?

- ☐ Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 2 im Energieausweis)
- ☐ Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Energieverbrauchskennwert ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 3 im Energieausweis)
- Energieverbrauch für Warmwasser ☐ enthalten ☐ nicht enthalten

Ausstellungsdatum (siehe Seite 1 unten im Energieausweis)

Tag Monat Jahr

Wie groß ist die Gebäudenutzfläche? (siehe Seite 1 im Energieausweis)

Gebäudenutzfläche: m²

☐ Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden. / Ist mir nicht bekannt.

Frage 22: Wurden nach dem 01.01.2010 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

	Ja	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	☐	☐	☐
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke:	☐	☐	☐
Kellerdeckendämmung:	☐	☐	☐
Fenster austausch	☐	☐	☐
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme):	☐	☐	☐

Frage 23: Wurden seit dem 01.01.2010 Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten?

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

Elektroinstallation ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

Frage 24: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

☐ Ja, Telefonnummer: ☐ Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de