

Stadt Speyer

Qualifizierter Mietspiegel 2020

Bericht – Januar 2020



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	2
2.1	Art des Mietobjekts	2
2.2	Wohnungsgröße	3
2.3	Ausstattung.....	3
2.3.1	Einfache Ausstattung	3
2.3.2	Mittlere Ausstattung.....	4
2.3.3	Gute Ausstattung	4
2.3.4	Besondere Ausstattung	4
2.4	Beschaffenheit	5
2.5	Lage der Mietwohnung	6
2.5.1	Einfache Lage.....	6
2.5.2	Mittlere Lage	6
2.5.3	Gute Lage	7
3	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	8
3.1	Vorgaben	8
3.2	Ablauf.....	8
4	Methodische Vorgehensweise	9
4.1	Grundgesamtheit.....	9
4.2	Stichprobe	10
4.3	Datenerhebung	10
4.4	Datenschutz	11
4.5	Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	12
4.6	Datengewichtung	13
4.7	Datenauswertung	14
5	Ortsübliche Vergleichsmiete	21
5.1	Basismieten.....	22
5.2	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	25
5.3	Mietspiegeltabellen	26
6	Mietspiegelbroschüre	34

Anlage

1 Einleitung

Für die Stadt Speyer wurde im Jahr 2019 erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Speyer zum 01.08.2019 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten in den Mietspiegel einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (abgesehen Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Speyer erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Datengrundlage und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Die ausgewiesenen Mieten werden daher als "ortsübliche Vergleichsmieten" bezeichnet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Lenkungsgruppe "Arbeitskreis Mietspiegel" mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Stadtverwaltung Speyer
- Amtsgericht 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.
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe. Den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und Lage.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegel-ersteller überlassen. Er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel der Stadt Speyer wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt.

2.1 Art des Mietobjekts

Der vorliegende Mietspiegel unterscheidet bei der Struktur des Gebäudes Ein- und Zweifamilienhäusern (auch Reihen- und Doppelhäuser), Mehrfamilienhäuser, Dachgeschosswohnungen und Penthouse-Wohnungen im Gebiet der Stadt Speyer.

Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen fallen ferner nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- vollständig untervermieteter Wohnraum,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten, in denen Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z. B. Verpflegung, Betreuung, medizinische Einrichtungen),
- Wohnraum in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- möblierte oder teilmöblierte vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküchen),
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

2.2 Wohnungsgröße

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283 ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Mietspiegel der Stadt Speyer im Rahmen der Regressionsrechnung gemäß des "Regensburger-Regressionsmodells" in einer ersten Stufe berücksichtigt.

In den Mietspiegeltabellen 7-13 wird zwischen 6 Wohnungsgrößenklassen unterschieden:

- Bis 35 m²
- 36 bis 45 m²
- 46 bis 60 m²
- 61 bis 90 m²
- 91 bis 115 m²
- Ab 116 m²

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Die nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattung (z. B. Küchenausstattung) wird nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der regressionsanalytischen Auswertung werden die Ausstattungsmerkmale als Merkmalsbündel berücksichtigt. Die Merkmalsbündel orientieren sich stark an den bisherigen Mietspiegeln und wurden mit der Lenkungsgruppe "Arbeitskreis Mietspiegel" abgestimmt.

Im Folgenden wird zwischen vier Ausstattungsstufen unterschieden: einer einfachen Ausstattung, einer mittleren Ausstattung, einer guten Ausstattung und einer besonderen Ausstattung.

2.3.1 Einfache Ausstattung

Eine einfache Ausstattung liegt vor, wenn die Wohnung über keine vom Vermietenden gestellte Heizung, kein innenliegendes WC oder kein innenliegendes Bad verfügt und gleichzeitig ein wohnwertminderndes Merkmal aufweist: Kein vom Vermietenden gestellter Fußbodenbelag; keine vom

Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung; überwiegend Einfachverglasung; kein Balkon, Dachterrasse, Terrasse, Loggia, Wintergarten oder ein Raum ohne fest installierte Heizung (vergleiche nachstehende Abbildung).

Einfache Wohnungsausstattung (vom Vermietenden gestellt)		
Mindestens 1 Merkmal: <input type="checkbox"/> keine Heizung <input type="checkbox"/> kein innenliegendes Bad <input type="checkbox"/> kein innenliegendes WC	UND	Mindestens 1 Merkmal: <input type="checkbox"/> kein Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> überwiegend Einfachverglasung <input type="checkbox"/> kein Balkon/Loggia <input type="checkbox"/> kein/e Terrasse/Wintergarten <input type="checkbox"/> ein Raum ohne fest installierte Heizung

Unter Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermietenden mit einer Badewanne oder Dusche und eventuell einem Waschbecken ausgestattet ist.

2.3.2 Mittlere Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung trifft zu, wenn mindestens zwei der nachstehenden wohnwertmindernden Merkmale auf die Wohnung zutreffen: Kein vom Vermietenden gestellter Fußbodenbelag; keine vom Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung; kein Balkon, Dachterrasse, Terrasse, Loggia, Wintergarten; ein Raum ohne fest installierte Heizung; kein Fenster im Bad (vergleiche die nachfolgende Abbildung).

Mittlere Ausstattung (vom Vermietenden gestellt)	
Mindestens 2 Merkmale <input type="checkbox"/> kein Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> kein Balkon/Loggia/ Terrasse/Wintergarten	<input type="checkbox"/> ein Raum ohne fest installierte Heizung <input type="checkbox"/> kein Fenster im Bad

Eine Wohnung mit einer einfachen Ausstattung kann nicht einer mittleren Ausstattung zugeordnet werden, auch wenn die obenstehenden Kriterien erfüllt sind.

2.3.3 Gute Ausstattung

Die meisten Wohnungen in der Stadt Speyer sind Wohnungen mit einer guten Ausstattung. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine einfache, keine mittlere und keine besondere Ausstattung aufweisen.

2.3.4 Besondere Ausstattung

Eine Wohnung mit mindestens drei der nachfolgenden wohnwerterhöhenden Merkmalen verfügt über eine besondere Ausstattung: Zusätzliches Gäste-WC in der Wohnung; Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten; hochwertige Isolierverglasung (dreifach); Balkon mit mehr als 10 m² Flä-

che; Fußbodenbelag mit Naturstein, Marmor, Parkett oder Fliesen; ein eigener Garten; eine ökologische Heizform (siehe nachstehende Abbildung).

Besondere Ausstattung (vom Vermieter gestellt)

Mindestens 3 Merkmale

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zusätzliches Gäste-WC in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Eigener Garten |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten | <input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenbelag aus Naturstein, Marmor, Parkett oder Fliesen |
| <input type="checkbox"/> Hochwertige Isolierverglasung (z. B. dreifach) | <input type="checkbox"/> Ökologische Heizform ¹ |
| <input type="checkbox"/> Balkon mit mehr als 10 m ² Fläche | |

¹ Elektrische Wärmepumpe (Gerät entzieht der Außenluft oder dem Boden Wärme und nutzt diese); Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser; Mini-Blockheizkraftwerk / Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser; Nutzung von Erdwärme beziehungsweise Geothermie oder Nutzung von Holzpellets.

Eine ökologische Heizform ist eine Sammelheizung mit einer elektrischen Wärmepumpe, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser, einem Mini-Blockheizkraftwerk beziehungsweise mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser, Nutzung von Erdwärme beziehungsweise Geothermie oder der Nutzung von Holzpellets.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung) wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel der Stadt Speyer wird die Beschaffenheit der Wohnung in 7 Baualterklassen eingeteilt:

- Bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1970
- 1971 bis 1980
- 1981 bis 2010
- 2011 bis 2016
- 2017 bis 01.08.2019

Grundsätzlich ist eine Wohnung in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Aus-

bau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugstauglichkeit dieser Wohnungen maßgebend.

Umfassend modernisierte Wohnungen können dem Baujahr der Modernisierung zugeordnet werden. Umfassend ist die Modernisierung dann, wenn die Modernisierungskosten mindestens ein Drittel der Kosten einer vergleichbaren Neubauwohnung entsprechen.

2.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. Im Rahmen der Datenerhebung sind sowohl Merkmale zur Lage einer Wohnung im Gebäude als auch zur Lage im Stadtgebiet erfasst worden.

Für die Stadt Speyer wird das Wohnwertkriterium Lage durch die Entfernung der Wohnung zu infrastrukturellen Einrichtungen bestimmt. Insgesamt erfolgt die Einteilung in drei Wohnlagenstufen: einfache Lage, mittlere Lage und gute Lage.

2.5.1 Einfache Lage

Eine Wohnung weist eine einfache Lage auf, wenn sich mindestens drei der nachstehenden Merkmale mehr als 750 Meter von der Wohnung entfernt befinden: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt); Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum); eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV); Grünanlagen beziehungsweise Parks oder Gaststätten.

Einfache Lage

Mindestens 3 Aussagen treffen zu

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt) sind 750 m oder weiter entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum) sind 750 m oder weiter entfernt
- Haltestelle(n) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind 750 m oder weiter entfernt
- Grünanlage(n) beziehungsweise Parks sind 750 m oder weiter entfernt
- Gaststätte(n) sind 750 m oder weiter entfernt

2.5.2 Mittlere Lage

Wohnungen in der Stadt Speyer, die weder der einfachen noch der guten Lage zuzuordnen sind, haben eine mittlere Wohnlage.

2.5.3 Gute Lage

Eine Wohnung ist der guten Wohnlage zuzuordnen, wenn mindestens zwei der nachfolgenden Einrichtungen 250 Meter oder näher liegen: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt); Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum); eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV); Grünanlagen beziehungsweise Parks oder Gaststätten.

Gute Lage

Mindestens 2 Aussagen treffen zu

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt) sind höchstens 250 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum) sind höchstens 250 m entfernt
- Haltestelle(n) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind höchstens 250 m entfernt
- Grünanlage(n) beziehungsweise Parks sind höchstens 250 m entfernt
- Gaststätte(n) sind höchstens 250 m entfernt

Eine Wohnung, die der einfachen Wohnlage zugeordnet wurde, kann nicht auch der guten Wohnlage zugeordnet werden.

3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

3.1 Vorgaben

Mit Schreiben vom 30.01.2018 wurde Analyse & Konzepte immo.consult GmbH von der Stadt Speyer beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel Speyer durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen wurden durch den Auftraggeber vorgegeben. Zu den Vorgaben gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erarbeitung einer Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessenvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erhebung von rund 630 mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen
- Komplettes Projektmanagement und Begleitung des Mietspiegel-Arbeitskreises
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts.

3.2 Ablauf

Im März 2018 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Speyer begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte am 26.03.2018 im Rahmen der Auftaktveranstaltung des "Arbeitskreis Mietspiegel". Im Sommer 2018 scheiterte die Erhebung am korrekten Versand der Befragungsunterlagen. Durch fehlerhafte Sortierung der Adressen konnten 5.500 Mieteranschriften und 827 Vermieteranschriften teilweise nicht zugestellt werden bzw. enthielten nicht existierende Adressangaben.

Nach datenschutzrechtlicher Prüfung konnte nach Bekanntgabe der Stellungnahme vom Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Rheinland-Pfalz im Mai 2019 die Arbeit am Mietenspiegel durch Analyse & Konzepte fortgesetzt werden.

Im Juli 2019 erfolgte nach weiterer Anpassung der Befragungsunterlagen die Endabstimmung des Fragebogens. Die Erhebungsphase fand im Zeitraum August 2019 bis Oktober 2019 statt. Nach Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgte die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im November 2019. Am 03.12.2019 wurden die Ergebnisse erstmalig dem "Arbeitskreis Mietspiegel" vorgestellt.

Der Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und am 30.01.2020 von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden. Es handelt sich daher um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Auswertung und Anerkennung, die Erhebung der zugrunde liegenden Daten.

Die Erstellung des Mietspiegels erfordert eine Primärerhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten. Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden.

In Anwendung dieser gesetzlichen Regelungen erfolgt zum Stichtag 01.08.2019 eine vollständige Neuerhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten zur Erstellung des Mietspiegels.

4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Datenerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Speyer ausgeschlossen:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- untervermieteter Wohnraum,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten, in denen Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z. B. Verpflegung, Betreuung, medizinische Einrichtungen),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- Wohnungen, die mietfrei oder von einem nahen Verwandten preisgünstiger angemietet sind,
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum,
- sowie Wohnungen oder ein Teil der Wohnung, die laut Mietvertrag gewerblich genutzt werden.

Die Stadt Speyer verfügte 2011 über einen Bestand von rund 25.048 Wohnungen. Von diesen Wohnungen sind 14.125 zu Wohnzwecken vermietet.¹ Von diesen befinden sich wiederum 869 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Zugleich standen 580 Wohnungen am Stichtag des Zensus 2011 leer, wobei nicht bekannt ist, inwiefern diese Wohnungen bezugsfähig oder mietspiegelrelevant sind.

In den beschriebenen Größenordnungen sind allerdings auch Wohnungen außerhalb der 4-Jahresfrist, möblierte Wohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, etc. enthalten, für die dieser qualifizierte Mietspiegel nicht gilt.

¹ Zensus 2011, Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.

Eine genauere Eingrenzung der Grundgesamtheit ist anhand des Zensus 2011 nicht möglich, wird aber trotz des Neubaus seit 2011 einige Prozentpunkte unter der oben genannten Größenordnung liegen.

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung erfolgte anhand von Einwohnermeldedaten in Kombination mit Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der Stadt Speyer. Mit einem Haushaltsgenerierungsverfahren wurde über die Merkmale Alter, Nachname und Anschrift der Haushaltsvorstand ermittelt. Die Mieterhaushalte sind hierbei mit der Anzahl bewohnter Mietwohnungen gleichzusetzen. Ferner wurden Wohnungsbestände, welche nicht mietspiegelrelevant sind, aus dem Datensatz entfernt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Heime, heimähnliche Unterkünfte und öffentlich geförderte Wohnungsbestände.

4.2 Stichprobe

Aus den mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde für die Befragung eine Stichprobe von 7.000 Wohneinheiten mit dem Zufallsverfahren gezogen. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden.

Basierend auf einer Grundgesamtheit von rund 14.000 Mietwohnungen, sind rund 50 % des Wohnungsbestandes in der Brutto-Stichprobe berücksichtigt. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Speyer repräsentative Stichprobe zu erstellen.

Innerhalb der Zufalls-Stichprobe ist hinsichtlich der Wohnungseigentümer differenziert worden. Wohnungsbestände von privaten Vermietern bzw. Eigentümergemeinschaften sind mittels einer Befragung bei 5.000 Mietern und 912 Vermietern erhoben worden. Zugleich sind die Wohnungsbestände der zwei großen Wohnungsunternehmen in der Stadt Speyer, durch die Befragung berücksichtigt worden.

4.3 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige schriftlich-postalische Befragung im Zeitraum von August 2019 bis Oktober 2019. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag, dem 01.08.2019 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben wurden, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe "Arbeitskreis Mietspiegel" abgestimmt. Die Fragebögen sind, zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Speyer, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Vermieter den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei eingeben.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

4.4 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Speyer einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsförm und die Befragungsmaterialien wurden mit der Stadt Speyer abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Befragung wurde auf die Freiwilligkeit bezogen auf die Teilnahme und auf die Freiwilligkeit der Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 13 und 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.
- Die Befragungspersonen konnten durch die Übersendung eines leeren Fragebogens und der Angabe einer Fallnummer eine Nicht-Teilnahmeerklärung abgeben.

Anhand der Fallnummer konnte im Rahmen der Qualitätskontrolle und der Auswertung personenbezogener Daten den zurück übermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Dies war für die Durchführung der Gewichtung sowie für die Ermittlung von Lagemerkmalen notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse im Mietspiegel nur in aggregierter Form veröffentlicht, ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf die Brutto-Stichprobe von 7.000 Wohneinheiten konnten 2.096 Daten erhoben werden. Die Ausschöpfung der Netto-Stichprobe beträgt damit 29,9 %.

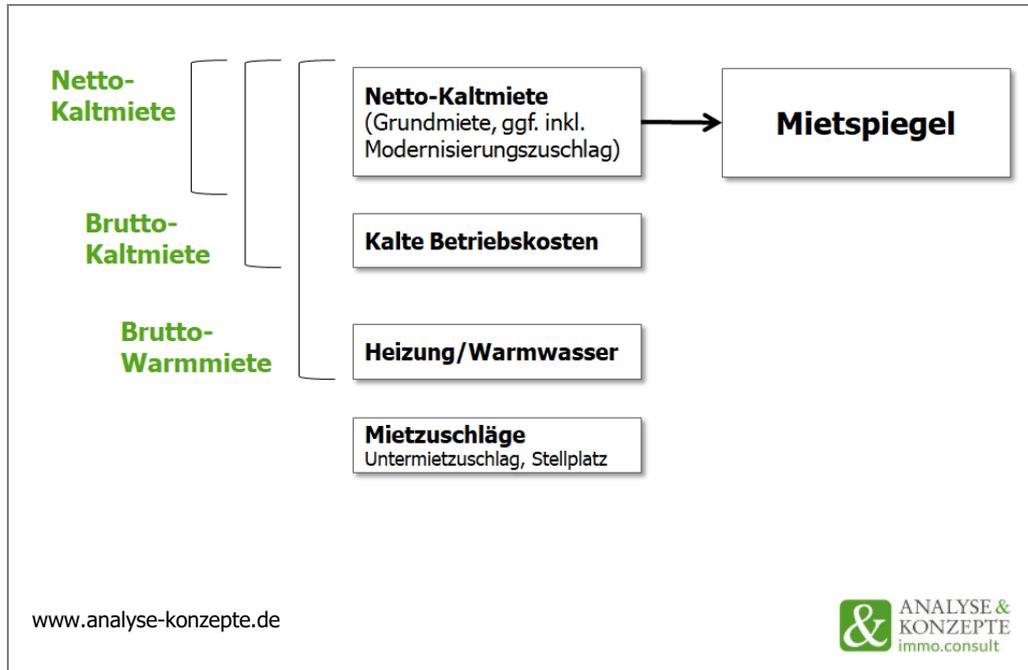
Von der Netto-Stichprobe sind in einem weiteren Schritt unvollständige Fragebögen ausgeschlossen worden, sodass eine Datengrundlage von 1.079 Mietwohnungen verbleibt. Von dieser Größe sind anschließend alle für den Mietspiegel nicht relevanten und unplausiblen Daten entfernt worden.

Tab. 1 Stichprobengröße		
	Absolut	in Prozent
Brutto-Stichprobe	7.000	100,0 %
Stichprobenausfälle ¹	4.904	70,1 %
Netto-Stichprobe	2.096	100,0 %
Leer / Nichtteilnahmeerklärungen	828	39,5 %
Nicht verwertbar	189	9,0 %
Ergebnisstichprobe	1.079	100,0 %
Überschreiten der 4-Jahres-Regel	329	30,5 %
Mietpreisbindung etc.	12	1,1 %
Ergebnisstichprobe relevant	738	68,4 %
¹ Fragebogen nicht zurückgesandt. ² Zum Teil Nichtteilnahmeerklärungen. Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019		

Im Fragebogen wurden neben der Netto-Kaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie Zuschläge erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 1).

Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze im Rahmen der Plausibilitätskontrolle entfernt. In diesem Arbeitsschritt wurden offensichtlich fehlerhafte und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung des Mietspiegels der Stadt Speyer noch 738 Datensätze zur Verfügung.

Abb. 1 Mietbegriff



4.6 Datengewichtung

Erfahrungsgemäß besteht bei der Befragung von großen Wohnungsunternehmen eine höhere Rücklaufquote als bei einer Befragung von Privatvermietern. Aus diesen Gründen neigen Vermieterbefragungen dazu, dass der Anteil der großen Wohnungsunternehmen am Gesamtdatensatz hoch ist. Dies ist statistisch-wissenschaftlich nur dann von Bedeutung, wenn beide Vermietergruppen zu unterschiedlichen Preissetzungsmechanismen neigen. Dies könnte der Fall sein, wenn genossenschaftlich tätige Unternehmen soziale Aspekte neben den wirtschaftlichen Maximen berücksichtigen.

Der Tabelle 1 kann entnommen werden, dass der Anteil Großvermieter am Gesamtdatensatz bei den auswertbaren Mieten kaum von der erwarteten Verteilung in der Grundgesamtheit abweicht. Tatsächlich sind die Daten der großen Wohnungsunternehmen sogar leicht unterrepräsentiert.

Werden die mietspiegelrelevanten Daten nach Datenaufbereitung betrachtet, dreht sich dieser Zusammenhang allerdings um. Der Anteil der großen Vermieter liegt hier bei 40 %, obwohl der Anteil in der Grundgesamtheit nur 35 % beträgt.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Gewichtung der Daten, um den tatsächlichen Anteil der Privatvermieter bei der Mietspiegelauswertung adäquat zu berücksichtigen.

Tab. 2 Verteilung der Mieten über Art des Vermieters			
Art des Vermieters	Grundgesamtheit¹	Mietenverteilung auswertbar	Mietenverteilung relevant
Wohnungsunternehmen	35 %	32 %	40 %
Private Vermieter	65 %	68 %	60 %

¹ Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung (ohne Wohnheime). Als Wohnungsunternehmen gelten hier Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019



4.7 Datenauswertung

Der Mietspiegel Speyer wurde mit der Regressionsmethode erstellt. In der Fachwelt genießt die Regressionsmethode wissenschaftliche Anerkennung und wird seit über 30 Jahren für die Erstellung von Mietspiegeln verwendet. Anwendung findet für die Stadt Speyer das "Regensburger-Modell".

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltniete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert.

Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Für den Mietspiegel Speyer wurde ein multiplikativ-additives Modell zum Ansatz gebracht. Mit der nachfolgenden Regressionsgleichung wird das Ziel, die Netto-Kaltniete als Regressionsfunktion von Art, Größe, Ausstattungsmerkmalen, Beschaffenheit und Lage abzubilden, operationalisiert:

$$NKM = (a + f(WFL))(1 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n)$$

Die Netto-Kaltniete (NKM) wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen (x_i) und andere Wohnwertmerkmale (x_j) berechnet werden.

Geschätzt wurde der Einfluss der Wohnfläche mit der nachfolgenden Regressionsfunktion:²

$$NKM (WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 WFL_i^2 + \varepsilon_i$$

Die Schätzung wurde mit der gewichteten KQ-Methode durchgeführt. Die Schätzfunktion ist in den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 abgetragen. Der nachfolgenden Tabelle können die Regressionskoeffizienten entnommen werden.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Wohnfläche (1. Stufe)				
Koeffizient	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	131,426	39,665	3,313	0,001
Wohnfläche	3,321	1,110	2,992	0,003
Wohnfläche²	0,023	0,007	3,039	0,002

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019



Im Ergebnis hat die Wohnfläche in Speyer einen sehr hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt 70,3 %. Das heißt, ohne Berücksichtigung weiterer Parameter kann die Wohnfläche bereits 70,3 % der Variation im Mietpreis erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Der F-Test auf gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten ist mit einem Signifikanzwert unter 0,001 statistisch nicht zu verwerfen.

² Im Rahmen der Analyse sind vorab auch kubische Funktionen und höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Abb. 2 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

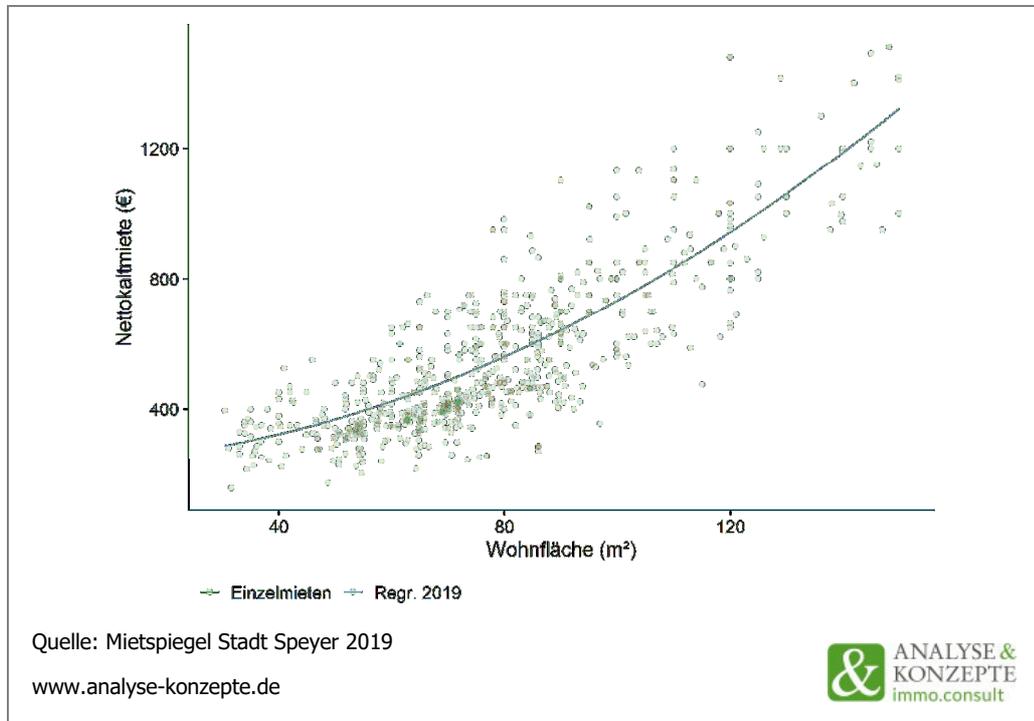
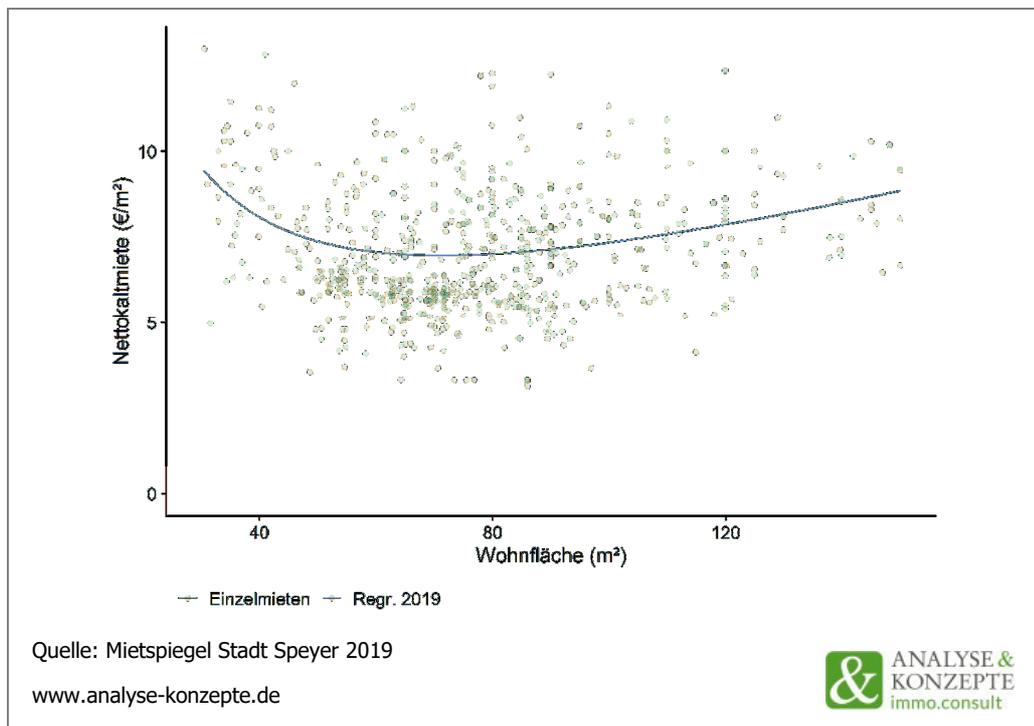


Abb. 3 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete je Quadratmeter

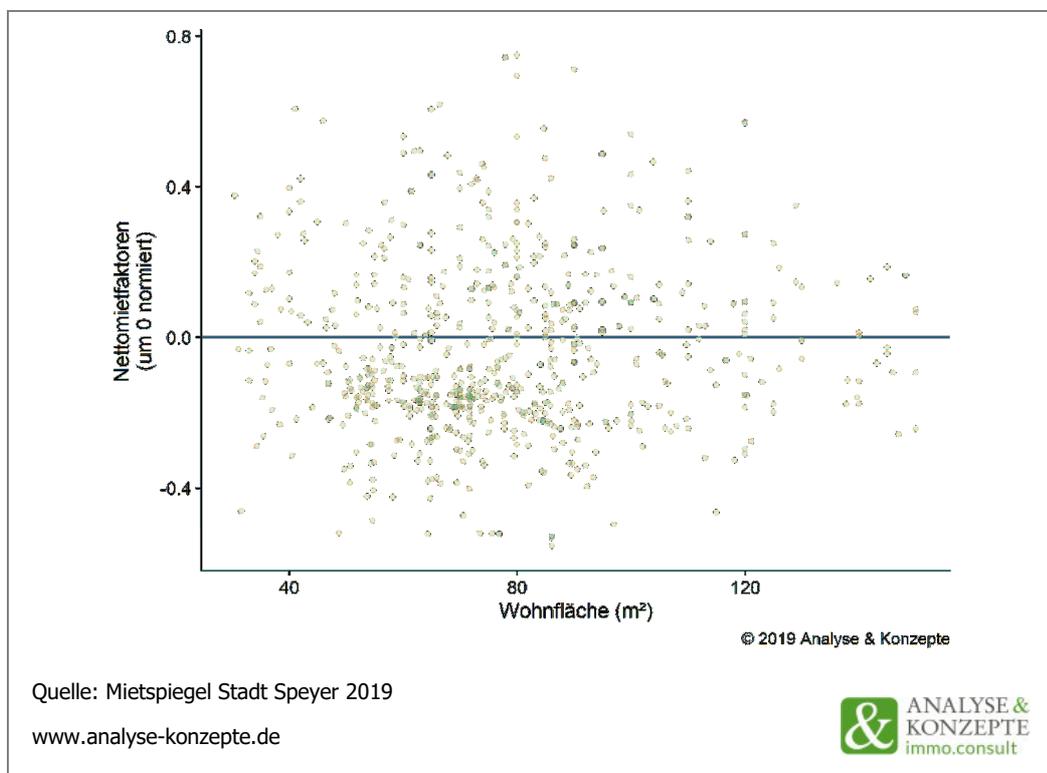


In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärte Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}} - 1$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um null. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von null, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider.

Abb. 4 Verteilung Netto-Mietfaktor



In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren.

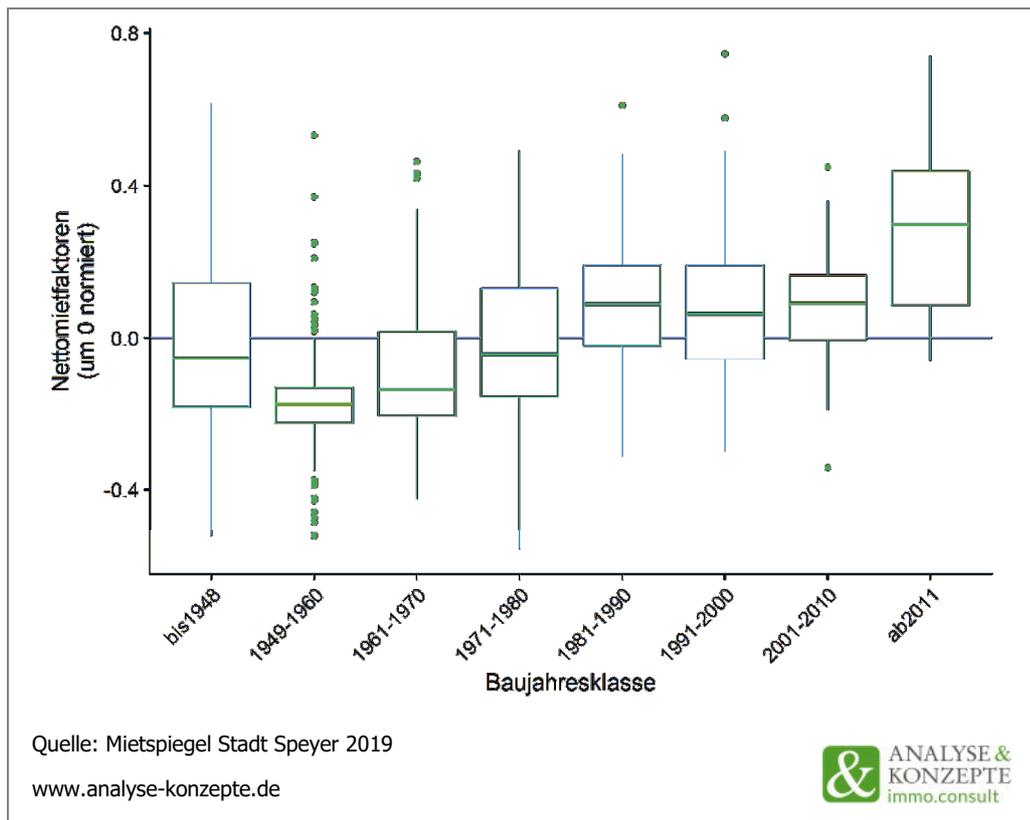
Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes, Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahin gehend analysiert, welche einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Den Abbildungen 5 und 6 kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen erklärenden Effekt hat. Dargestellt sind die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme.

Zwischen den Baualtersklassen 1981-1990, 1991-2000 und 2001-2010 können keine signifikanten Unterschiede im Mietniveau gemessen werden, sodass diese zusammengefasst werden.

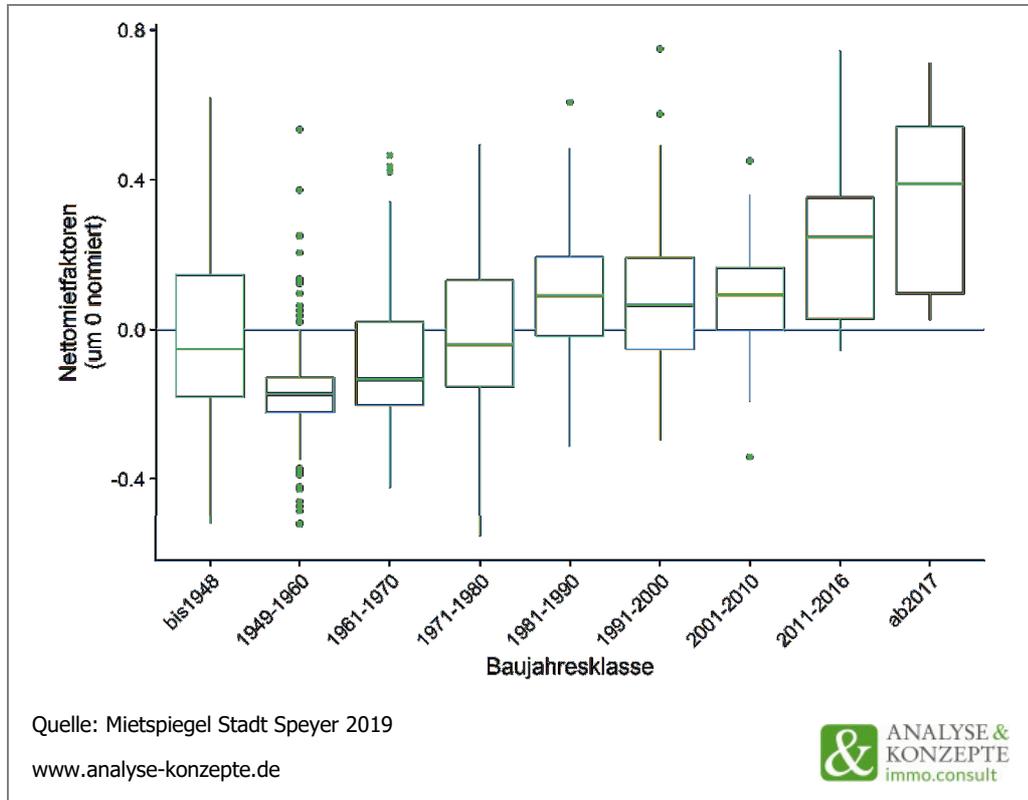
Erkennbar ist dies in der Abbildung 5, in der die Baualtersklassen noch nicht zusammengefasst wurden. Die einzelnen Boxplots weisen sehr ähnliche Lagemerkmale auf. Grafisch ist dies auch darin abzulesen, dass die Boxplots der Baualtersklassen 1981-1990 und 2001-2010 jeweils innerhalb der Grenzen des Boxplots der Baualtersklasse 1991-2000 liegen.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Zugleich ist in der Abbildung 5 ersichtlich, dass die Baualtersklasse "ab 2011" eine sehr große Streuung aufweist. Die Box ist deutlich länger als in den vorherigen Baualtersklassen. Um Mietpreisunterschiede innerhalb dieser Klasse berücksichtigen zu können, erfolgte eine weitere Aufteilung dieser Baualtersklasse in die Klassen 2011-2016 und "ab 2017" (siehe Abbildung 6).

Abb. 6 Netto-Mietfaktoren der Baujahresklassen



Die Regressionskoeffizienten für die zweite Regressionsstufe sind in der Tabelle 4 dargestellt. Mit einem Signifikanzwert von unter 0,001 bestätigt der F-Test die gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten in dem Modell.

Bei der Bildung der Netto-Kaltmiete im Gesamtmodell ist der Koeffizient für den Achsenabschnitt der 2. Regressionsstufe als Faktor berücksichtigt worden.

Tab. 4 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor (2. Stufe)				
Wohnwertmerkmal¹	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	1,018	0,021	47,414	< 0,001
Baujahr_1949-1960	-0,092	0,024	-3,866	< 0,001
Baujahr_1961-1970	-0,064	0,025	-2,528	0,012
Baujahr_1971-1980	-0,055	0,029	-1,934	0,054
Baujahr_1981-2010	0,066	0,023	2,813	0,005
Baujahr_2011-2016	0,158	0,055	2,870	0,004
Baujahr_ab2017	0,341	0,049	6,943	< 0,001
Einfache Ausstattung	-0,111	0,028	-4,008	< 0,001
Mittlere Ausstattung	-0,054	0,019	-2,819	0,005
Besondere Ausstattung	0,056	0,033	1,717	0,086
Einfache Wohnlage	-0,100	0,017	-5,945	< 0,001
Gute Wohnlage	0,054	0,019	2,808	0,005
Dachgeschoss	0,043	0,022	1,989	0,047
Penthouse	0,217	0,067	3,248	0,001
Einfamilienhaus sowie¹	0,054	0,029	1,892	0,059

¹ Zweifamilienhäuser (auch Reihenhaus, Doppelhaus).
Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019



Die im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen sind unabhängig ihrer Signifikanz als durchschnittliche Abweichungen in den Mietspiegel eingegangen. Für die übrigen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

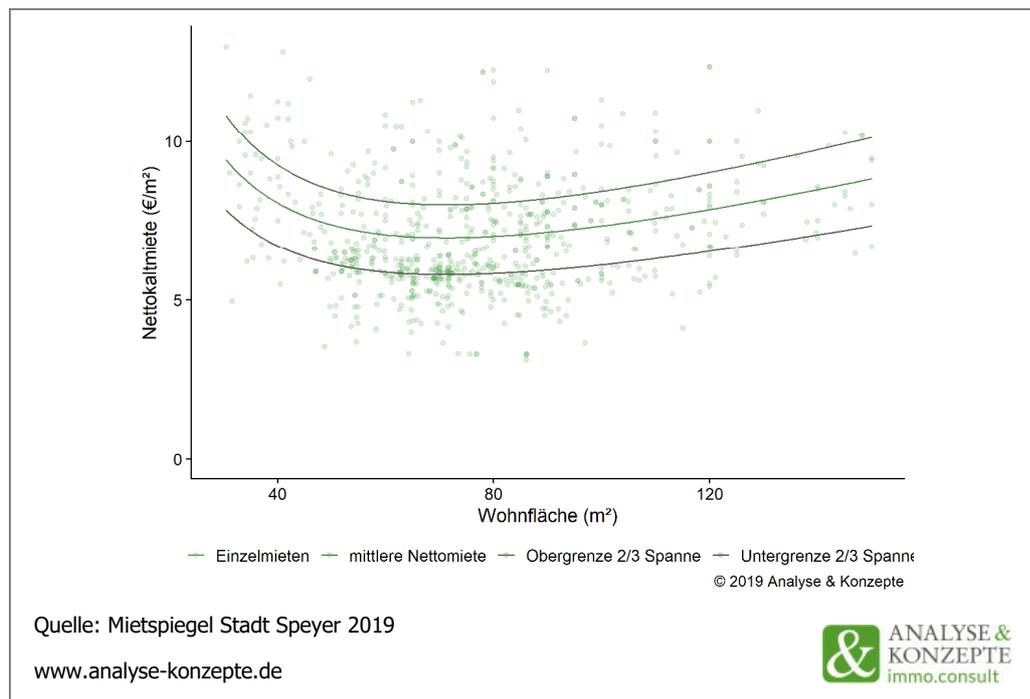
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne.³ Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Mietspiegel Speyer werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt. Hierzu wird für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet. In Anwendung der 2/3-Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht in der Stadt Speyer von - 16,7 % bis + 14,5 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete (vergleiche Abbildung 7).

Abb. 7 Mietpreisspanne



³ Seite 9, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Der Spannenwert ergibt sich beim Mietspiegel Speyer in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im letzten und dritten Schritt wird anschließend die Spanne angewandt, sodass in den Mietspiegeltabellen die 2/3-Spanne ausgewiesen wird.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

5.1 Basismieten

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter erstellt (siehe Tabelle 5).

Tab. 5 Basistabelle ortsüblicher Netto-Kaltnieten (in €/m²)							
Wohnfläche¹ in m²	Baujahr						
	Bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 2010	2011 bis 2016	Ab 2017
30	9,68	8,79	9,06	9,14	10,31	11,21	12,98
31	9,47	8,60	8,87	8,95	10,09	10,97	12,71
32	9,28	8,43	8,69	8,77	9,89	10,75	12,45
33	9,11	8,27	8,53	8,61	9,71	10,55	12,22
34	8,95	8,13	8,38	8,45	9,54	10,36	12,00
35	8,80	7,99	8,24	8,31	9,38	10,19	11,80
36	8,66	7,86	8,11	8,18	9,23	10,03	11,62
37	8,53	7,75	7,99	8,06	9,09	9,88	11,45
38	8,41	7,64	7,88	7,95	8,96	9,74	11,28
39	8,30	7,54	7,77	7,84	8,85	9,62	11,14
40	8,20	7,44	7,68	7,75	8,74	9,50	11,00
41-42	8,06	7,32	7,55	7,61	8,59	9,33	10,81
43-44	7,89	7,17	7,39	7,46	8,41	9,14	10,59
45-46	7,75	7,04	7,26	7,32	8,26	8,97	10,39
47-48	7,63	6,92	7,14	7,20	8,13	8,83	10,23
49-50	7,52	6,83	7,04	7,10	8,01	8,71	10,09
51-52	7,43	6,74	6,96	7,02	7,92	8,60	9,96
53-54	7,35	6,67	6,88	6,95	7,83	8,51	9,86
55-56	7,29	6,62	6,82	6,88	7,76	8,44	9,77
57-58	7,23	6,57	6,77	6,83	7,71	8,38	9,70
59-60	7,19	6,53	6,73	6,79	7,66	8,32	9,64
61-63	7,15	6,49	6,69	6,75	7,61	8,28	9,58
64-66	7,11	6,45	6,66	6,72	7,58	8,23	9,54
67-69	7,09	6,44	6,64	6,70	7,55	8,21	9,51
70-72	7,08	6,43	6,63	6,69	7,55	8,20	9,50
73-75	7,09	6,43	6,64	6,69	7,55	8,21	9,51

76-78	7,10	6,45	6,65	6,71	7,57	8,22	9,53
79-81	7,13	6,47	6,67	6,73	7,59	8,25	9,56
82-84	7,16	6,50	6,70	6,76	7,63	8,29	9,60
85-87	7,20	6,53	6,74	6,80	7,67	8,34	9,65
88-90	7,24	6,58	6,78	6,84	7,72	8,39	9,72
91-93	7,30	6,62	6,83	6,89	7,77	8,45	9,79
94-96	7,35	6,68	6,88	6,95	7,83	8,52	9,86
97-99	7,42	6,73	6,94	7,01	7,90	8,59	9,95
100-102	7,48	6,79	7,01	7,07	7,97	8,66	10,04
103-105	7,55	6,86	7,07	7,14	8,05	8,75	10,13
106-108	7,63	6,92	7,14	7,21	8,13	8,83	10,23
109-111	7,71	7,00	7,21	7,28	8,21	8,92	10,34
112-114	7,79	7,07	7,29	7,36	8,30	9,02	10,44
115-117	7,87	7,15	7,37	7,44	8,39	9,11	10,56
118-120	7,96	7,22	7,45	7,52	8,48	9,22	10,67
121-123	8,05	7,31	7,53	7,60	8,57	9,32	10,79
124-126	8,14	7,39	7,62	7,69	8,67	9,42	10,92
127-130	8,25	7,49	7,72	7,79	8,79	9,55	11,06
130-133	8,34	7,57	7,81	7,88	8,89	9,66	11,19
133-136	8,44	7,66	7,90	7,97	8,99	9,78	11,32
136-139	8,54	7,75	8,00	8,07	9,10	9,89	11,46
139-142	8,64	7,85	8,09	8,16	9,21	10,01	11,59
142-145	8,74	7,94	8,19	8,26	9,32	10,13	11,73

¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in der Zeile 30 m² einzuordnen. Wohnungen mit Wohnflächen von 31,00 m² bis 31,99 m² sind in der Zeile 31 m² einzuordnen. Es erfolgt keine mathematische Rundung. Dies gilt für die gesamte Spalte „Wohnfläche in m²“ (30 m² bis 130 m²).

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des Vorgängermietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung bestand in der Analyse von energetischen Maßnahmen und der ökologischen Beschaffenheit. Beispielsweise sind dafür im Fragebogen Energiekennwerte, Modernisierungsmaßnahmen und energetische Ausstattungsmerkmale (z. B. biozertifizierte Fußböden) erfasst worden.

Im Ergebnis der Regressionsanalyse sind für energetische Heizungssysteme (z. B. Wärmerückgewinnung, Solarnutzung, Kraft-Wärme-Kopplung, etc.) signifikante Effekte gemessen worden, sodass dieses Merkmal im Merkmalsbündel der besonderen Ausstattung berücksichtigt wurde.

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle 6 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die unter 5.1 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- / Abschlag
Art	
Ein- oder Zweifamilienhaus (auch Reihenhaus, Doppelhaus)	+ 5,4 %
Dachgeschosswohnung Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände.	+ 4,3 %
Penthouse (meist umlaufende Terrasse)	+ 21,7 %
Ausstattung	
Einfache Ausstattung	- 11,1 %
Mittlere Ausstattung	- 5,4 %
Gute Ausstattung	+ 0,0 %
Besondere Ausstattung	+ 5,6 %
Lage	
Einfache Wohnlage	- 8,3 %
Mittlere Wohnlage	+ 0,0 %
Gute Wohnlage	+ 5,8 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019	

5.3 Mietspiegeltabellen

Durch die Kombination der 1. und 2. Regressionsstufe und Anwendung der Mietpreisspanne ergeben sich die nachfolgenden Mietspiegeltabellen 7-13. Jede Mietspiegeltabelle steht hierbei für eine spezifische Baujahresklasse.

In den Mietspiegeltabellen wird ferner differenziert nach Lage, Wohnfläche und Ausstattung.

Die Mietspiegeltabellen gelten für Mehrfamilienhäuser. Für Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Reihenhaus, Doppelhaus), Dachgeschosswohnungen und Penthouse-Wohnungen sind zusätzlich die prozentualen Aufschläge für die Art der Wohnung anzuwenden (siehe Tabelle 6).

Tab. 7 Mietspiegel Gruppe 1: Baujahre bis einschließlich 1948 (in €/m²)													
Lage	Wohnfläche	Ausstattung											
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders					
Einfach	Bis 35 m ²	6,05	-	8,35	6,49	-	8,96	6,90	-	9,53	7,33	-	10,12
	36 bis 45 m ²	5,37	-	7,41	5,76	-	7,95	6,12	-	8,46	6,50	-	8,98
	46 bis 60 m ²	4,85	-	6,70	5,21	-	7,19	5,54	-	7,65	5,88	-	8,12
	61 bis 90 m ²	4,68	-	6,46	5,02	-	6,93	5,34	-	7,37	5,67	-	7,83
	91 bis 115 m ²	4,95	-	6,83	5,31	-	7,33	5,64	-	7,79	6,00	-	8,28
	Ab 116 m ²	5,30	-	7,32	5,69	-	7,85	6,05	-	8,35	6,42	-	8,87
Mittel	Bis 35 m ²	6,81	-	9,41	7,25	-	10,02	7,67	-	10,59	8,10	-	11,18
	36 bis 45 m ²	6,05	-	8,35	6,44	-	8,89	6,81	-	9,40	7,19	-	9,92
	46 bis 60 m ²	5,47	-	7,55	5,82	-	8,04	6,16	-	8,50	6,50	-	8,98
	61 bis 90 m ²	5,27	-	7,28	5,62	-	7,75	5,94	-	8,20	6,27	-	8,65
	91 bis 115 m ²	5,57	-	7,70	5,94	-	8,19	6,27	-	8,66	6,62	-	9,15
	Ab 116 m ²	5,97	-	8,25	6,36	-	8,78	6,72	-	9,28	7,10	-	9,80
Gut	Bis 35 m ²	7,23	-	9,98	7,67	-	10,59	8,09	-	11,16	8,51	-	11,76
	36 bis 45 m ²	6,42	-	8,86	6,81	-	9,40	7,18	-	9,91	7,56	-	10,43
	46 bis 60 m ²	5,81	-	8,02	6,16	-	8,50	6,49	-	8,96	6,84	-	9,44
	61 bis 90 m ²	5,60	-	7,73	5,94	-	8,20	6,26	-	8,64	6,59	-	9,10
	91 bis 115 m ²	5,92	-	8,17	6,28	-	8,67	6,62	-	9,13	6,97	-	9,62
	Ab 116 m ²	6,34	-	8,75	6,73	-	9,29	7,09	-	9,79	7,46	-	10,31

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 8 Mietspiegel Gruppe 2: Baujahre 1949 bis 1960 (in €/m²)													
Lage	Wohnfläche	Ausstattung											
		Einfach			Mittel			Gut			Besonders		
Einfach	Bis 35 m ²	5,34	-	7,37	5,78	-	7,98	6,19	-	8,55	6,62	-	9,14
	36 bis 45 m ²	4,74	-	6,54	5,13	-	7,08	5,50	-	7,59	5,88	-	8,12
	46 bis 60 m ²	4,29	-	5,92	4,64	-	6,41	4,97	-	6,87	5,32	-	7,34
	61 bis 90 m ²	4,13	-	5,71	4,47	-	6,18	4,79	-	6,62	5,13	-	7,08
	91 bis 115 m ²	4,37	-	6,03	4,73	-	6,53	5,07	-	7,00	5,42	-	7,48
	Ab 116 m ²	4,68	-	6,46	5,07	-	7,00	5,43	-	7,50	5,81	-	8,02
Mittel	Bis 35 m ²	6,11	-	8,43	6,55	-	9,04	6,96	-	9,61	7,39	-	10,21
	36 bis 45 m ²	5,42	-	7,49	5,81	-	8,02	6,18	-	8,53	6,56	-	9,06
	46 bis 60 m ²	4,90	-	6,77	5,26	-	7,26	5,59	-	7,72	5,93	-	8,19
	61 bis 90 m ²	4,73	-	6,53	5,07	-	7,00	5,39	-	7,44	5,72	-	7,90
	91 bis 115 m ²	5,00	-	6,90	5,36	-	7,40	5,70	-	7,86	6,05	-	8,35
	Ab 116 m ²	5,35	-	7,39	5,74	-	7,93	6,10	-	8,43	6,48	-	8,95
Gut	Bis 35 m ²	6,53	-	9,01	6,97	-	9,62	7,38	-	10,19	7,81	-	10,78
	36 bis 45 m ²	5,79	-	8,00	6,18	-	8,54	6,55	-	9,04	6,93	-	9,57
	46 bis 60 m ²	5,24	-	7,23	5,59	-	7,72	5,92	-	8,18	6,27	-	8,66
	61 bis 90 m ²	5,05	-	6,97	5,39	-	7,44	5,71	-	7,89	6,04	-	8,35
	91 bis 115 m ²	5,34	-	7,37	5,70	-	7,87	6,04	-	8,34	6,39	-	8,82
	Ab 116 m ²	5,72	-	7,90	6,11	-	8,43	6,47	-	8,93	6,84	-	9,45

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 9 Mietspiegel Gruppe 3: Baujahre 1961 bis 1970 (in €/m²)											
Lage	Wohnfläche	Ausstattung									
		Einfach			Mittel			Gut			Besonders
Einfach	Bis 35 m ²		6,00	-	8,28	6,41	-	8,85	6,84	-	9,44
	36 bis 45 m ²		5,32	-	7,35	5,69	-	7,86	6,07	-	8,38
	46 bis 60 m ²		4,81	-	6,65	5,15	-	7,11	5,49	-	7,58
	61 bis 90 m ²		4,64	-	6,41	4,96	-	6,85	5,29	-	7,31
	91 bis 115 m ²		4,91	-	6,77	5,25	-	7,24	5,60	-	7,73
	Ab 116 m ²		5,26	-	7,26	5,62	-	7,76	6,00	-	8,28
Mittel	Bis 35 m ²		6,77	-	9,34	7,18	-	9,91	7,61	-	10,51
	36 bis 45 m ²		6,01	-	8,29	6,37	-	8,80	6,75	-	9,32
	46 bis 60 m ²		5,43	-	7,50	5,76	-	7,96	6,11	-	8,43
	61 bis 90 m ²		5,24	-	7,23	5,56	-	7,67	5,89	-	8,13
	91 bis 115 m ²		5,54	-	7,64	5,87	-	8,11	6,23	-	8,60
	Ab 116 m ²		5,93	-	8,19	6,29	-	8,69	6,67	-	9,21
Gut	Bis 35 m ²		7,18	-	9,92	7,60	-	10,49	8,03	-	11,08
	36 bis 45 m ²		6,38	-	8,80	6,74	-	9,31	7,12	-	9,84
	46 bis 60 m ²		5,77	-	7,96	6,10	-	8,42	6,44	-	8,90
	61 bis 90 m ²		5,56	-	7,68	5,88	-	8,12	6,21	-	8,58
	91 bis 115 m ²		5,88	-	8,11	6,22	-	8,58	6,57	-	9,07
	Ab 116 m ²		6,30	-	8,69	6,66	-	9,20	7,04	-	9,71

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 10 Mietspiegel Gruppe 4: Baujahre 1971 bis 1980 (in €/m²)									
Lage	Wohnfläche	Ausstattung							
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders	
Einfach	Bis 35 m ²			6,48	-	8,94	6,90	-	9,53
	36 bis 45 m ²			5,75	-	7,94	6,13	-	8,46
	46 bis 60 m ²			5,20	-	7,18	5,54	-	7,65
	61 bis 90 m ²			5,01	-	6,92	5,34	-	7,38
	91 bis 115 m ²			5,30	-	7,32	5,65	-	7,80
	Ab 116 m ²			5,68	-	7,84	6,05	-	8,36
Mittel	Bis 35 m ²			7,25	-	10,00	7,67	-	10,60
	36 bis 45 m ²			6,43	-	8,88	6,81	-	9,40
	46 bis 60 m ²			5,82	-	8,03	6,16	-	8,51
	61 bis 90 m ²			5,61	-	7,74	5,94	-	8,20
	91 bis 115 m ²			5,93	-	8,18	6,28	-	8,67
	Ab 116 m ²			6,35	-	8,77	6,73	-	9,29
Gut	Bis 35 m ²			7,66	-	10,58	8,09	-	11,17
	36 bis 45 m ²			6,80	-	9,39	7,18	-	9,91
	46 bis 60 m ²			6,15	-	8,49	6,50	-	8,97
	61 bis 90 m ²			5,93	-	8,19	6,26	-	8,65
	91 bis 115 m ²			6,27	-	8,66	6,62	-	9,14
	Ab 116 m ²			6,72	-	9,27	7,09	-	9,79

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 11 Mietspiegel Gruppe 5: Baujahre 1981 bis 2010 (in €/m²)											
Lage	Wohnfläche	Ausstattung									
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders			
Einfach	Bis 35 m ²					7,40	-	10,22	7,83	-	10,81
	36 bis 45 m ²					6,57	-	9,07	6,95	-	9,60
	46 bis 60 m ²					5,94	-	8,21	6,29	-	8,68
	61 bis 90 m ²					5,73	-	7,91	6,06	-	8,37
	91 bis 115 m ²					6,06	-	8,36	6,41	-	8,85
	Ab 116 m ²					6,49	-	8,96	6,86	-	9,48
Mittel	Bis 35 m ²					8,17	-	11,28	8,60	-	11,87
	36 bis 45 m ²					7,25	-	10,01	7,63	-	10,54
	46 bis 60 m ²					6,56	-	9,06	6,90	-	9,53
	61 bis 90 m ²					6,33	-	8,73	6,66	-	9,19
	91 bis 115 m ²					6,68	-	9,23	7,04	-	9,71
	Ab 116 m ²					7,16	-	9,89	7,54	-	10,41
Gut	Bis 35 m ²					8,59	-	11,86	9,02	-	12,45
	36 bis 45 m ²					7,62	-	10,52	8,00	-	11,05
	46 bis 60 m ²					6,90	-	9,52	7,24	-	10,00
	61 bis 90 m ²					6,65	-	9,18	6,98	-	9,64
	91 bis 115 m ²					7,03	-	9,70	7,38	-	10,19
	Ab 116 m ²					7,53	-	10,40	7,90	-	10,91

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 12 Mietspiegel Gruppe 6: Baujahre 2011 bis 2016 (in €/m²)											
Lage	Wohnfläche	Ausstattung									
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders			
Einfach	Bis 35 m ²					8,11	-	11,20	8,54	-	11,79
	36 bis 45 m ²					7,20	-	9,94	7,58	-	10,47
	46 bis 60 m ²					6,51	-	8,99	6,86	-	9,47
	61 bis 90 m ²					6,28	-	8,67	6,61	-	9,13
	91 bis 115 m ²					6,64	-	9,16	6,99	-	9,65
	Ab 116 m ²					7,11	-	9,82	7,49	-	10,34
Mittel	Bis 35 m ²					8,88	-	12,26	9,31	-	12,85
	36 bis 45 m ²					7,88	-	10,88	8,26	-	11,41
	46 bis 60 m ²					7,13	-	9,85	7,47	-	10,32
	61 bis 90 m ²					6,87	-	9,49	7,21	-	9,95
	91 bis 115 m ²					7,27	-	10,03	7,62	-	10,52
	Ab 116 m ²					7,79	-	10,75	8,16	-	11,27
Gut	Bis 35 m ²					9,30	-	12,84	9,73	-	13,43
	36 bis 45 m ²					8,25	-	11,39	8,63	-	11,92
	46 bis 60 m ²					7,47	-	10,31	7,81	-	10,78
	61 bis 90 m ²					7,20	-	9,94	7,53	-	10,40
	91 bis 115 m ²					7,61	-	10,50	7,96	-	10,99
	Ab 116 m ²					8,15	-	11,25	8,53	-	11,77

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Tab. 13 Mietspiegel Gruppe 7: Baujahre 2017 bis 01.08.2019 (in €/m²)											
Lage	Wohnfläche	Ausstattung									
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders			
Einfach	Bis 35 m ²					9,52	-	13,14	9,95	-	13,73
	36 bis 45 m ²					8,45	-	11,66	8,83	-	12,19
	46 bis 60 m ²					7,64	-	10,55	7,98	-	11,03
	61 bis 90 m ²					7,37	-	10,17	7,70	-	10,63
	91 bis 115 m ²					7,79	-	10,75	8,14	-	11,23
	Ab 116 m ²					8,34	-	11,52	8,72	-	12,04
Mittel	Bis 35 m ²					10,29	-	14,20	10,71	-	14,79
	36 bis 45 m ²					9,13	-	12,61	9,51	-	13,13
	46 bis 60 m ²					8,26	-	11,40	8,60	-	11,88
	61 bis 90 m ²					7,96	-	10,99	8,29	-	11,45
	91 bis 115 m ²					8,42	-	11,62	8,77	-	12,10
	Ab 116 m ²					9,02	-	12,45	9,39	-	12,97
Gut	Bis 35 m ²					10,70	-	14,78	11,13	-	15,37
	36 bis 45 m ²					9,50	-	13,12	9,88	-	13,64
	46 bis 60 m ²					8,59	-	11,86	8,94	-	12,34
	61 bis 90 m ²					8,29	-	11,44	8,62	-	11,90
	91 bis 115 m ²					8,76	-	12,09	9,11	-	12,57
	Ab 116 m ²					9,38	-	12,96	9,76	-	13,47

Quelle: Mietspiegel Stadt Speyer 2019

6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale,
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre des Mietspiegels Speyer 2020 wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Speyer abgestimmt.

Anlagen

Anlage - Fragebogen

Mietspiegel Stadt Speyer 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, den Fragebogen für den Mietspiegel Speyer auszufüllen, denn Ihre Antwort ist uns wichtig. Selbstverständlich sind die Teilnahme und die Beantwortung aller Fragen freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **31.10.2019** an uns im beiliegenden Umschlag zurück.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/msp-speyer** ausfüllen oder den Fragebogen unter **https://dl.analyse-konzepte.de/sp/** als Excel-Datei herunterladen. Bitte nutzen Sie in diesem Fall Ihre Fallnummer.

Hinweis: Wir scannen die ausgefüllten Fragebögen ein und bitten Sie daher darum:

- die Kreuzchen möglichst mittig in die Kästchen zu setzen,
- keine Felder oder Texte durchzustreichen und
- die Ziffern am unteren Rand nicht zu überschreiben, da sonst der Scanner die Fragebögen nicht erkennt.

Fallnummer:

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Ausschlussgründe

Bitte Zutreffendes ankreuzen.

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum.
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder eines sonstigen Heimes.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen.
- Die Wohnung bedarf eines Wohnberechtigungsscheins bzw. unterliegt der Sozialbindung.
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt.
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Die Wohnung steht leer.
- Die Wohnung ist untervermietet.

ACHTUNG: Wenn auf die Wohnung mindestens einer der vorherigen Punkte zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen und ihn auch nicht an uns zurückzusenden.

Gebäude und Wohnung

1. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Einfamilienhaus
 Doppelhaus
 Reihenhaus (auch nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt)
 Mehrfamilienhaus

2. Wie viele Wohnungen sind über den gleichen Hauseingang zu erreichen?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- 1 3-6 13-20
 2 7-12 über 20 Wohnungen

3. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände)
 Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)
 Penthouse (meist umlaufende Terrasse)

4. Die Wohnung liegt im... ?

- Keller/Souterrain Erdgeschoss/Hochparterre Obergeschoss/Etage (Angabe des Geschosses)

5. Wann wurde der aktuelle Mietvertrag abgeschlossen?

. .

6. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt erhöht?

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

. .

7. Geben Sie bitte das Baualter des Gebäudes an

*Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung.
Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.*

Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein:

- bis 1948 1981 - 1990
 1949 - 1960 1991 - 2000
 1961 - 1970 2001 - 2010
 1971 - 1980 ab 2011
 Kann ich nicht einschätzen/keine Angabe möglich

8. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

, m²

9. Gehört zu der Wohnung... ?

Sie können mehrere Angaben machen.

- Reservierter Parkplatz in der Tiefgarage Wäschetrockenraum Fahrradabstellraum/-keller
 Reservierter Parkplatz außen Waschküche Fahrradabstellplatz im Freien

Gibt es für den Parkplatz einen separaten Mietvertrag? Ja Nein

Ausstattung

10. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?

Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.
Sie können mehrere Angaben machen.

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit Schränken | <input type="checkbox"/> Kühlschrank | <input type="checkbox"/> Alle Elektrogeräte neuwertig |
| <input type="checkbox"/> Spüle | <input type="checkbox"/> Geschirrspüler | <input type="checkbox"/> Alle Elektrogeräte wurden nach 2009 installiert |
| <input type="checkbox"/> Ofen | <input type="checkbox"/> Gefrierschrank/-truhe | <input type="checkbox"/> Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung |
| <input type="checkbox"/> Herd | <input type="checkbox"/> Weitere Elektrogeräte vorhanden (z.B. Mikrowelle) | |

11. Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben?

- Wohnküche (groß genug für Sitzgelegenheit und Esstisch oder zum Wohnraum offen)
- Kochküche (zu klein für Sitzgelegenheit und Esstisch)
- Kochnische (oft in Apartments)

12. Über welche Sanitäräumlichkeiten verfügt die Wohnung?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bad und WC innerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung |
| <input type="checkbox"/> Zusätzliches Gäste-WC | <input type="checkbox"/> Bad außerhalb der Wohnung |

13. Wie ist das Bad ausgestattet?

Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung |
| <input type="checkbox"/> Dusche | <input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper |
| <input type="checkbox"/> Zweites Waschbecken | <input type="checkbox"/> Fenster im Bad |

14. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen (zusätzlich zur Heizung) | <input type="checkbox"/> Installationen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz |
| <input type="checkbox"/> Alle Räume vom Flur erreichbar | <input type="checkbox"/> Mind. ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum außerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> Schwimmbad, Fitnessraum oder Sauna |
| <input type="checkbox"/> Kellerraum oder Dachbodenanteil | |

15. Welche Elemente einer barrierearmen Wohnung weist die Wohnung auf?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche im Bad | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenlos erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit | <input type="checkbox"/> Aufzug |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei | <input type="checkbox"/> Haltegriffe |

16. Welchen vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?

Überwiegend bedeutet mehr als 50%.

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Parkettboden | <input type="checkbox"/> Fliesen-/Kachelboden | <input type="checkbox"/> Holzdielen |
| <input type="checkbox"/> Laminatboden | <input type="checkbox"/> Naturstein- oder Marmorboden | <input type="checkbox"/> Linoleumboden |
| <input type="checkbox"/> PVC-Boden (Vinyl) | <input type="checkbox"/> Rohboden, kein Fußbodenbelag | <input type="checkbox"/> Teppichboden |

17. Ist der Fußboden Bio-zertifiziert?

- Ja Nein Keine Ahnung

18. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?

Überwiegend bedeutet mehr als 50%. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Einfachverglasung
 Einfache Isolierverglasung z.B. zweifach
 Hochwertige Isolierverglasung z.B. dreifach

19. Verfügt die Wohnung über Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten oder Loggia?

Sie können mehrere Angaben machen.

- Balkon
 Terrasse
 Dachterrasse
 Loggia
 Wintergarten

20. Welche Eigenschaften hat der Balkon, die Terrasse, die Dachterrasse, der Wintergarten oder die Loggia?

Bitte überspringen, falls nicht relevant. Sie können mehrere Angaben machen.

- Mit mehr als 10 m² besonders groß
 Ist überdacht
 Hat eine vom Vermieter gestellte Markise
 Ist unmittelbar zur Straße ausgerichtet

21. Gehört ein Garten zur Wohnung?

- Eigener Garten vorhanden
 Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich
 Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten

22. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € am Stichtag 01.08.2019?

Wichtig: Angabe der Miete ohne Betriebs-/Heizkosten und ggf. ohne Zuschläge

						,			€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	---

23. Wie hoch ist der Zuschlag für z. B. Modernisierung, Einbauküche, Garten oder Untervermietung?

					,			€
--	--	--	--	--	---	--	--	---

24. Wie hoch ist die gesamte monatliche Mietzahlung einschließlich Betriebs-/Heizkosten und ggf. Zuschläge?

						,			€
--	--	--	--	--	--	---	--	--	---

Modernisierung und Energieeffizienz

25. Bitte machen Sie Angaben zum Energieausweis des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt.

<p><input type="checkbox"/> Verbrauchsorientiert</p> <p>Verbrauchswert</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 80px;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="font-size: 15px;">,</td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p style="font-size: 10px;">kWh/(m²a)</p> <p>Inklusive Warmwasseraufbereitung?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>					,		<p><input type="checkbox"/> Bedarfsorientiert</p> <p>Endenergiebedarf</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 80px;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="font-size: 15px;">,</td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p style="font-size: 10px;">kWh/(m²a)</p> <p>Inklusive Warmwasseraufbereitung?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>					,		<p><input type="checkbox"/> keine Angabe möglich</p>
				,										
				,										

26. Wenn es einen Energieausweis gibt: Welche Farbe hat der Kennwert?

- Grün
 Hellgrün
 Gelb
 Orange
 Rot
 Weiß nicht

27. Wie wird die Wohnung beheizt?

Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

- Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)
- Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)
- Etagenheizung
- Fernwärme
- Elektro-/Nachtspeicheröfen
- Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz)

28. Welches Heizungssystem hat das Gebäude? (Bitte überspringen, falls keine Zentralheizung vorhanden.)

- Heiztherme mit Brennwertnutzung (Öl, Gas) (Beim Abgas des Brenners wird der Wasserdampf kondensiert und genutzt)
- Elektrische Wärmepumpe (Gerät entzieht der Außenluft oder dem Boden Wärme und nutzt diese)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser
- Mini-Blockheizkraftwerk / Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser
- Nutzung von Erdwärme, Geothermie
- Nutzung von Holzpellets

29. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?

- Zentrale Warmwasserversorgung
- Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauferhitzer
- Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung
- Weiß ich nicht

30. Sind seit dem 01.08.2004 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?

Sie können mehrere Angaben machen.

- Kellerdeckendämmung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung
- Fensteraustausch
- Austausch des Wärme-Erzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)
- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken, WC)
- Gesamte Fußbodenbeläge
- Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür
- Nein / Keine der oben genannten
- Weiß nicht

31. Ist die Wohnung umfassend modernisiert worden?

- Ja, der Grundriss wurde geändert
- Nein
- Ja, die Modernisierungsinvestition betrug etwa ein Drittel einer vergleichbaren Neubauwohnung
- Weiß nicht

32. In welchem Jahr ist die Wohnung umfassend modernisiert worden?

- bis 1948 1981 - 1990
 1949 - 1960 1991 - 2000
 1961 - 1970 2001 - 2010
 1971 - 1980 ab 2011
 Kann ich nicht einschätzen/keine Angabe möglich

Wohnlage und Umfeld

33. In welchem Gebiet liegt Ihre Wohnung?

- Wohnung liegt in einem reinen Wohngebiet
 Wohnung liegt in einem Mischgebiet (Wohnungen und Geschäfte/Gewerbe)

34. Welche Beschreibung trifft am besten auf den Begrünungsgrad der direkten Umgebung zu?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Hoher Grünbestand (z. B. Parkanlagen, alter Baumbestand)
 Regelmäßige Begrünung (z. B. Gärten, Straßenbegrünung)
 Keine oder nur teilweise Durchgrünung

35. Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit in Metern

	bis 250 m	251 - 500 m	501 - 750 m	über 750 m
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Bäcker, Supermarkt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf (z.B. Einkaufszentrum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünanlage, Park, Naturland (mind. so groß wie ein Fußballfeld)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaststätten, Restaurants, Cafés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

36. Welche Beschreibung trifft am besten auf Lage und Richtung der meisten Zimmer Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung einer Straße mit:

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Keinem Verkehrsaufkommen (z. B. Innenhof, Grünfläche) Mittlerem Verkehrsaufkommen
 Niedrigem Verkehrsaufkommen Starkem Verkehrsaufkommen

37. Bieten die Fenster oder der Balkon der Wohnung einen freien Blick auf den Rhein oder auf historische Bauten?
Sie können mehrere Angaben machen.

- Auf den Rhein Historische Bauten Auf die Haardt / den Odenwald Nein

38. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

/

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **31.10.2019** an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!