

Die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026

Gutachten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB

Eine Untersuchung im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Darmstadt, den 11.06.2026

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Rupert Eisfeld
Nikolas Daub
Dr. Max-Christopher Krapp
Dr. Holger Cischinsky
Dr. Nikolaus Diefenbach
Tobias Loga

Datenaufbereitung und Auswertung: Galina Nuss
Hendrik Schäfer
Jens Calisti

Inhalt

1	Einleitung.....	6
2	Grundlegende Definitionen	8
2.1	Stichtagsbezug	8
2.2	Mietzinsbegriff	8
2.3	Wohnwertmerkmale und Modellbildung	8
2.4	Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.....	9
3	Datenerhebung	11
3.1	Zum Stichprobendesign in Mietspiegeln.....	11
3.2	Stichprobenziehung	11
3.3	Erhebung.....	13
3.3.1	Konzept der zweistufigen Datenerhebung	13
3.3.2	Datenerhebung / Versand	14
3.3.3	Datenschutz	15
3.4	Rücklauf bzw. Ausschöpfung der Stichprobe	16
4	Datenaufbereitung	17
4.1	Zuspielung weiterer Datenquellen.....	17
4.2	Plausibilitätsprüfungen und nachträglich ausgesonderte Fälle	17
4.3	Gewichtung	18
4.4	Umrechnung der Brutto- und Teilinklusivmieten in Nettomieten	19
4.4.1	Betriebskosten.....	19
4.4.2	Berechnung der Nettomieten.....	20
4.5	Deskriptive Ergebnisse und Ergebnisinterpretation	21
4.6	Herausrechnung von besonderen Mietpreisgestaltungen	21
4.6.1	Kfz-Stellplätze	21
4.6.2	Außergesetzliche Merkmale	22
4.7	Ausreißeranalyse.....	23
5	Wohnwertmerkmale	25
5.1	Allgemeine Leitlinien zur Umformung von Variablen für die Regressionsanalyse	25
5.2	Art der Wohnung	26
5.3	Wohnungsgröße.....	32
5.4	Ausstattung der Wohnung	33
5.4.1	Grundausstattung und Haustechnik	33
5.4.2	Badezimmerausstattung.....	36
5.4.3	Freisitze und Garten	37
5.4.4	Fußböden	38
5.4.5	Aufzug und schwellenlose Erreichbarkeit.....	39
5.4.6	Radplatz	40
5.4.7	Küchenausstattung.....	41
5.5	Beschaffenheit der Wohnung	42
5.5.1	Baujahr	42
5.5.2	Gebäudemodernisierung.....	43
5.6	Energetische Beschaffenheit und Ausstattung	44
5.7	Lage	48
5.7.1	Vorgehen	48
5.7.2	Merkmalskatalog „Wohnlage“ und Operationalisierungen.....	50
5.7.3	Ergebnisse.....	57
6	Berechnung des Regressionsmodells.....	61
6.1	Modellansatz.....	61
6.2	Aufnahme der erklärenden Variablen	62
6.3	Ergebnis.....	63

6.4	Prüfung der Voraussetzungen des Regressionsmodells	66
6.5	Spanne	68
Literatur		69
Anhang: Fragebögen		70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Miethöhe im Zeitverlauf	21
Abbildung 2:	Cook's-Distanzen und Ausreißer (Stufe 1)	24
Abbildung 3:	Häufigkeitsverteilung der Geschoszahl	27
Abbildung 4:	Häufigkeitsverteilung der Wohnungszahl	28
Abbildung 5:	Häufigkeitsverteilung der Lage im Gebäude	28
Abbildung 6:	Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhaustypen	29
Abbildung 7:	Häufigkeitsverteilung besondere Grundrissmerkmale (Zugang Bad etc.)	30
Abbildung 8:	Häufigkeitsverteilung besondere Grundrissmerkmale (Küchengrundriss)	31
Abbildung 9:	Abgrenzung sowie Größe und Funktionalität des Küchenbereichs als Teil eines Wohnraumes	31
Abbildung 10:	Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche	32
Abbildung 11:	Häufigkeitsverteilung der Raumzahl	33
Abbildung 12:	Häufigkeitsverteilung der Heizungsart	34
Abbildung 13:	Häufigkeitsverteilung der Beheizungsmöglichkeit und Warmwasserversorgung	34
Abbildung 14:	Badtyp	35
Abbildung 15:	Häufigkeitsverteilung der Aufputzleitungen	36
Abbildung 16:	Schwellenlose Erreichbarkeit	40
Abbildung 17:	Radplatz	41
Abbildung 18:	Zeitpunkt des Einbaus der Einbauküche	42
Abbildung 19:	Häufigkeitsverteilung des Baujahres	43
Abbildung 20:	Zusatz-Wärmepunkte	47
Abbildung 21:	Normierte Bodenrichtwerte und Nutzungsarten in Darmstadt	53
Abbildung 22:	Wohnlagenkarte Darmstadt 2026	60
Abbildung 23:	Grafische Darstellung der Wohnflächenfunktion	64
Abbildung 24:	Streudiagramme Residuen und vorhergesagte Werte (Stufe 1 und 2)	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gründe für die Kontaktierung der Hotline	15
Tabelle 2:	Rücklaufstatistik der Befragung der Mieterinnen und Mieter	16
Tabelle 3:	Rücklaufstatistik der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter	16
Tabelle 4:	Nachträglich ausgesonderte Fälle	18
Tabelle 5:	Betriebskosten in Euro pro Bezugseinheit und Monat	20
Tabelle 6:	Außergesetzliche Merkmale	22
Tabelle 7:	Ausreißer (Stufe 1)	24
Tabelle 8:	Ausstattungsmerkmale Bad	36
Tabelle 9:	Häufigkeitsverteilung des Abschlussjahres der Badezimmermodernisierung	37
Tabelle 10:	Häufigkeitsverteilung der Freisitze	38
Tabelle 11:	Häufigkeitsverteilung der Fußböden in der Küche	38
Tabelle 12:	Häufigkeitsverteilung der Fußböden im Bad	38
Tabelle 13:	Häufigkeitsverteilung der Fußböden in den Wohn- / Schlafräumen	39
Tabelle 14:	Häufigkeitsverteilung der Aufzugskonstellationen	40

Tabelle 15:	Häufigkeitsverteilung der Küchenausstattungsstypen und Küchenausstattungsmerkmale	41
Tabelle 16:	Häufigkeit der Modernisierungen	44
Tabelle 17:	Das Wärmepunkte-System für den Darmstädter Mietspiegel	46
Tabelle 18:	Merkmalskatalog „Wohnlage“	55
Tabelle 19:	Die Koeffizienten des Wohnlagenmodells	57
Tabelle 20:	Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Stufe 1 Darmstadt 2026	64
Tabelle 21:	Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Stufe 2 Darmstadt 2026	65
Tabelle 22:	Bestimmtheitsmaße und Standardfehler des Schätzers (Stufe 1 und 2)	66

1 Einleitung

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt beauftragte im Juli 2025 das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Der zu diesem Zeitpunkt der Untersuchung gültige qualifizierte Mietspiegel beruhte auf einem Marktmodell aus dem Jahr 2022, welches 2024 nach § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) fortgeschrieben wurde.

Am 10.06.2026 hat der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt den qualifizierten Mietspiegel in der vorgelegten Form beschlossen. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde intensiv von einer Mietspiegelkommission begleitet, an der sich neben der Bürgermeisterin Vertreterinnen und Vertreter des Amtes für Wohnungswesen, der Mieter- und Vermieterverbände, der bauverein AG für die Wohnungswirtschaft, des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sowie der Richterschaft am Amtsgericht Darmstadt beteiligten.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der gemäß § 558d BGB nach einem statistisch abgesicherten und wissenschaftlich anerkannten Verfahren auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe erstellt wurde. Stichmonat für die zu ermittelnde Vergleichsmiete war der November 2025. Analog zur vorherigen Mietspiegelerhebung wurde auch 2025/2026 eine schriftliche Befragung durchgeführt und die Vergleichsmieten wurden mittels eines regressionsanalytischen Ansatzes berechnet.

Eine der zentralen Aufgaben eines qualifizierten Mietspiegels ist die Herstellung von Rechtssicherheit, indem das Marktgeschehen durch die Veröffentlichung differenzierter Vergleichsmieten transparent gemacht wird und die Form der Veröffentlichung eine leichte Anwendung der Preisübersicht erlaubt.

Das vorliegende Gutachten dokumentiert den Erstellungsprozess und die dabei angewandten wissenschaftlichen Grundsätze. Der Umfang und die Inhalte der Dokumentation ergeben sich aus anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen in Verbindung mit der am 01.07.2022 in Kraft getretenen Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV). Dort sind unter § 20 MsV folgende Aspekte als erforderlicher Gegenstand der Dokumentation aufgeführt:

- Angaben, die für die Anwendung des qualifizierten Mietspiegels notwendig sind, einschließlich des Stichtags, zu dem die Daten für den qualifizierten Mietspiegel erhoben wurden
- Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen, die zu den Angaben im qualifizierten Mietspiegel, auch in der fortgeschriebenen Form, geführt haben, nachzuvollziehen und zu prüfen
- Charakteristika personenbezogener Daten und ihrer Verwendung
- Beschreibung der Erhebungsgrundgesamtheit und der dafür verwendeten Datengrundlagen
- Darstellung des stichprobenmethodischen Konzeptes, insbesondere der Ziehungsmodalitäten, der Schichtungen und des Stichprobenumfangs
- Beschreibung der Verfahrensschritte zum Erhalt der Nettostichprobe, einschließlich der Rücklaufstatistik, des Umgangs mit Antwortausfällen und vorgenommener Bereinigungs- und Gewichtungungsverfahren der Befragung
- Durchführung der Datenbereinigung, Umgang mit fehlenden Werten, Plausibilitätsprüfungen und Ausreißern und Begründung für Ausschlüsse aus der Nettostichprobe
- Beschreibung der Merkmalsträger der fünf Wohnwertmerkmale und ihrer Bildung, inkl. der Lage
- Beschreibung der Nettomietenberechnung und der Betriebskostenauswertung
- Beschreibung der Modellbildung und Modellselektion der Regressionsanalyse, einschließlich dem Umgang mit außergesetzlichen Merkmalen
- Beschreibung der Spannermittlung und des gewählten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, inkl. einer Beschreibung der geprüften, aber nicht im Modell enthaltenen Merkmale

Die Dokumentation des qualifizierten Mietspiegels soll damit eine intersubjektive Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ermöglichen. Sie soll damit der Grundanforderung der Reproduzierbarkeit wissenschaftlicher Erkenntnisse entsprechen und durch Transparenz die Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels erhöhen. Nach allgemeiner Auffassung bedeutet Nachvollziehbarkeit in diesem Sinne nicht Nachrechenbarkeit, d.h. eine Offenlage der Datengrundlage im Einzelnen ist nicht Gegenstand der Dokumentation. Dem würden bereits datenschutzrechtliche Anforderungen entgegenstehen.

2 Grundlegende Definitionen

2.1 Stichtagsbezug

Der Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht (§ 20 Abs. 1 MsV), ist der 01.11.2025. Damit sind in der Mietspiegelerhebung nur diejenigen vergleichsmietenrelevanten Mietverhältnisse berücksichtigt worden, deren Miethöhe zwischen dem 02.11.2019 und dem 01.11.2025 (Sechsjahreszeitraum des § 556 Abs. 2 BGB) vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist.

2.2 Mietzinsbegriff

Nach Maßgabe des § 12 MsV sind im qualifizierten Mietspiegel ortsübliche Vergleichsmieten als Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche auszuweisen. Damit wird unterstellt, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins aus der vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete, den umgelegten Betriebskosten sowie ggf. weiteren Mietbestandteilen (z.B. für Stellplätze oder Möblierungen) gebildet wird. Das Verhältnis zwischen umgelegten und nicht umgelegten umlagefähigen Betriebskosten ist von Mietverhältnis zu Mietverhältnis verschieden. So kann die Vertragsmiete zum einen eine Nettomiete, bei der alle anfallenden Betriebskosten umgelegt werden, und zum anderen eine Inklusivmiete sein, bei der keine Betriebskosten umgelegt werden. Dazwischen sind individuell vereinbarte Teilinklusivmieten möglich.

Die Umrechnung der Brutto- bzw. Teilinklusivmieten in Nettomieten anhand von erhobenen oder aus anderen Quellen erschlossenen Betriebskostenangaben ermöglicht eine einheitliche Berechnung der Vergleichsmiete als Nettokaltmiete. Im Falle von Inklusiv- bzw. Teilinklusivmieten müssen bei der Anwendung des qualifizierten Mietspiegels die vertraglich nicht umgelegten, aber grundsätzlich umlagefähigen Betriebskosten zur ortsüblichen Nettomiete aus dem qualifizierten Mietspiegel hinzugerechnet werden.

2.3 Wohnwertmerkmale und Modellbildung

Qualifizierte Mietspiegel sind eine Übersicht von ortsüblichen Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der normativen Marktvorstellungen des § 558 Abs. 2 BGB, denen zufolge der zur Ermittlung der üblichen Entgelte relevante Wohnungsmarkt ausschließlich durch wohnungsbezogene Merkmale definiert wird. Als Vergleichskriterien sind nach § 558 Abs. 2 BGB folgende Merkmale zu berücksichtigen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Weitere Merkmale mit Einfluss auf die Miethöhe, wie etwa Eigenschaften der Mietvertragsparteien, der Vertragsgestaltung oder die Wohndauer (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) können bei der Wahl des Regressionsmodells, der Spannenbildung oder, um Verzerrungen aufgrund ausgelassener Variablen zu vermeiden, berücksichtigt werden (§ 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 Satz 2 MsV). Nichtsdestotrotz dürfen außergesetzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung nicht berücksichtigt werden, weshalb der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale im Mietspiegelmodell im Mittel herausgerechnet werden muss. Für den vorliegenden Mietspiegel wurde dafür das Verfahren der sogenannten Mittelwertimputation angewendet, bei dem die Einflüsse der außergesetzlichen Merkmalen durch einsetzen des Mittelwertes des jeweiligen außergesetzlichen Merkmals in das Mietspiegelmodell mit den übrigen Zu- und Abschlägen verrechnet werden.¹

Die Erstellung vergleichender Mietpreisübersichten erfolgt üblicherweise entweder nach der Tabellen- oder der Regressionsmethode.² Beide Ansätze basieren auf einem Wohnungsmarktmodell, das einen Schluss von den Stichprobendaten auf die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt (Grundgesamtheit) zulässt. Das den Tabellenmietspiegeln zugrunde liegende Modell geht im Wesentlichen auf eine in den

¹ Vgl. Malottki et al., 2018 und Sebastian et al., 2024.

² Zu den mietrechtlichen Anforderungen des § 558 vgl. Schmidt-Futterer, 2022. Grundlegend zur Regressionsmethode vgl. Fahrmeier et al., 2013.

Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln³ beschriebene relativ einfache Marktstruktur zurück und basiert auf einer seit vielen Jahren mehr oder weniger unveränderten Operationalisierung der in § 558 Abs. 2 BGB genannten Mietpreisdeterminanten. Das dem Regressionsmietspiegel zugrunde liegende Modell kann dagegen deutlich differenziertere Marktstrukturen abbilden. Zudem existieren zahlreiche Mischformen. Der qualifizierte Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist traditionell ein Regressionsmietspiegel.

2.4 Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes

Der folgenden Darstellung ist zu entnehmen, welche Wohnungsbestände bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Auf diese ist der Mietspiegel nicht anzuwenden.⁴ Die sachliche Abgrenzung des Wohnungsbestandes ergibt sich aus dem Anwendungsbereich des § 549 Abs. 1 BGB. Danach gehört grundsätzlich jeder nicht preisgebundene Wohnraum zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes, soweit er nicht ausnahmsweise nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB und § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen wird. Aus dem Gesamtbestand aller Wohnungen fallen dadurch unten aufgeführte Mietverhältnisse nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels und sind aus der Stichprobe auszuschließen. Der Ausschluss kann auch aus erhebungspraktischen Gründen vorgenommen werden und bereits in der Auswahlgrundlage oder der Bruttostichprobe erfolgen, soweit der Ausschlussgrund bereits vor der Befragung ermittelt werden kann. Andernfalls muss der Ausschluss im Rahmen der Nettostichprobenbereinigung erfolgen. Da es sich stichprobentheoretisch in jedem Fall um irrelevante Einheiten handelt, ist der Zeitpunkt des Ausschlusses für die Bewahrung der Erwartungstreue der Mietspiegelerhebung nicht relevant.

Gruppe 1: Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich des Vergleichsmietensystems fallen

- Keine Wohnraum-Mietverhältnisse, z.B.:
 - Gewerblich genutzter Wohnraum (Mischmietverhältnisse)
 - Keine Mietverhältnisse über abgeschlossene Wohnungen i.S. des qualifizierten Mietspiegels: Gemeinschaftsunterkünfte für Obdachlose, Übernachtungsheime für Durchreisende, Resozialisierungswohnheime, Freigängerhäuser, Frauenhäuser, Mutter-Kind-Heime, Unterkünfte für Asylbewerber und Aussiedler, Wohnwagenstellplätze, Ordenshäuser, klinische Häuser und soziale Einrichtungen (z.B. Therapiezentren, Behindertenwohnheime, Psychologische Tageskliniken usw.)
 - Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
 - Mietfrei überlassener Wohnraum
- Ausschlüsse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB – Mietverhältnisse, für die die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) nicht gelten:
 - Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
 - Möblierter Wohnraum in der von der Vermieterin / vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (§ 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 die Mieterin / den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Vorschriften über Mieterhöhung und Mieterschutz hingewiesen hat. (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

³ Vgl. Sebastian et al., 2024.

⁴ Davon abweichend wird der Mietspiegel auch auf möblierten Wohnraum angewandt, indem mit Hilfe des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete als sogenannte Leerraummiete ermittelt und ein angemessener Zuschlag für die Möblierung addiert wird.

- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 BGB)

Gruppe 2: Wohnungen, die nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten heranzuziehen sind

- Wohnungen, deren Miethöhe nicht in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden ist.
- Ausschlüsse nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB – Wohnraum, dessen Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Gruppe 3: Wohnungen, für die aus erhebungstechnischen Gründen keine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden kann

- Wohnungen unter 15 oder über 195 Quadratmeter Wohnfläche
- Wohnungen ohne von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Heizung
- Mietverhältnisse, die eine gemeinsame Nutzung von Küche und/oder Bad von zwei oder mehr Hauptmieterparteien vorsehen,
- Mietverhältnisse, die eine teilweise oder vollständige Möblierung der Wohnung beinhalten,
- Mietverhältnisse, die weitere Serviceleistungen der Vermieterin / des Vermieters beinhalten,
- Mietverhältnisse zu Wohnungen, deren Zugänge zu Küche und/oder Bad außerhalb der Wohnung jenseits eines Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures liegen.

3 Datenerhebung

3.1 Zum Stichprobendesign in Mietspiegeln

Gemäß der Mietspiegelverordnung wird als *Auswertungsgrundgesamtheit* die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen bezeichnet (§ 2 Abs. 3 MsV). Dies ist also die Menge aller Untersuchungseinheiten, über die durch die Erhebung datenorientierte Aussagen getroffen werden sollen. Als *Erhebungsgrundgesamtheit* wird wiederum mit der Mietspiegelverordnung die Gesamtheit der Wohnungen verstanden, „aus der die Bruttostichprobe gezogen wird, um nach Aussortierung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen die für den Mietspiegel relevante Stichprobe der Auswertungsgrundgesamtheit zu generieren“ (§ 2 Abs. 4 MsV). Die Erhebungsgrundgesamtheit umfasst zunächst auch irrelevante Erhebungseinheiten, da diese nicht vorab vollständig ausgesondert werden können. Zudem ist zu beachten, dass sich die Erhebungseinheiten von den Untersuchungseinheiten im Rahmen von Mietspiegelerhebungen wie dieser unterscheiden. Als Untersuchungseinheiten fungieren – wie eingangs ausgeführt – die mietspiegelrelevanten Wohnungen, als Erhebungseinheiten wird aufgrund des Fehlens eines Wohnungs- bzw. Gebäuderegisters auf gemeldete Personen (Mieterinnen/Mieter) im Sinne einer Personenstichprobe zurückgegriffen (vgl. detailliert Kapitel 3.2). Aufgrund der bekanntermaßen schlechten Ergebnisse von Algorithmen zur Haushaltsgenerierung aus dem Melderegister wurde bei der Stichprobenziehung analog zum Vorgehen beim qualifizierten Mietspiegel 2022 auf die Ziehung einer Haushaltsstichprobe verzichtet.

Um eine Ausgewogenheit der Bruttostichprobe ex ante zu garantieren, kann auf das stichprobenmethodische Instrument der Schichtung zurückgegriffen werden. Bei der Schichtung wird die Gesamtheit aller Erhebungseinheiten in überlappungsfreie Teilmengen, sog. Schichten zerlegt, und aus allen Schichten werden unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben gezogen. Die Schichtung stellt dabei sicher, dass aus allen Schichten Fälle in der Bruttostichprobe enthalten sind. Im Zuge der Vorbereitung einer geschichteten Stichprobenziehung sind im Wesentlichen zwei Fragen zu beantworten. Erstens stellt sich die Frage nach geeigneten Schichtungskriterien, also danach, nach welchen Kriterien Schichten zu bilden sind, wodurch sich uno actu auch die Zahl der zu bildenden Schichten ableitet. Ist die erste Frage beantwortet, stellt sich zweitens die Frage nach den schichtenspezifischen Auswahlätzen bzw. Stichprobenumfängen. Während die erste Frage aus einer inhaltlichen Perspektive heraus unter Beachtung der Datenverfügbarkeit zu beantworten ist, stehen bei der Beantwortung der zweiten Frage stichprobenmethodische Aspekte im Vordergrund. Inhaltlich sollte die spätere Stichprobe der Auswertungsgrundgesamtheit im vorliegenden Fall das gesamte Darmstädter Stadtgebiet abdecken. Neben dieser intendierten geographischen Ausgewogenheit sollten darüber hinaus ausreichend viele mietspiegelrelevante Einfamilienhäuser für spätere Auswertungszwecke zur Verfügung stehen, um auch diesen, in einer Großstadt wie der Wissenschaftsstadt Darmstadt eher selteneren Gebäudetyp bei den Mietspiegelauswertungen eigenständig statistisch belastbar abbilden zu können. Diese inhaltlichen Überlegungen führten dazu, Stadtbezirke als Schichten vorzugeben und darüber hinaus eine eigene Schicht für Einfamilienhäuser (losgelöst von deren Stadtbezirksverortung) vorzusehen. Die Festlegung der schichtenspezifischen Stichprobenumfänge und damit die Verteilung des Gesamtstichprobenumfangs auf die einzelnen Schichten erfolgte im vorliegenden Fall proportional zur geschätzten Zahl an Mietwohnungen in den einzelnen Schichten.

3.2 Stichprobenziehung

Die Ableitung der Personenstichprobe erfolgte in mehreren Arbeitsschritten auf der Grundlage der Einwohnermeldedatei und im Grundsatz analog zur vorherigen Mietspiegelerhebung. Das Verfahren wurde mit der Datenschutzbeauftragten der Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie mit dem Hessischen Datenschutzbeauftragten abgestimmt.

Die Stichprobenziehung basiert auf Daten des Melderegisters. Durch verschiedene Bereinigungsschritte auf Basis der Informationen im Melderegister sowie durch den Abgleich mit Informationen des Amtes für Wohnungswesen sowie der Grundsteuer konnten viele Personen in nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen

bzw. Gebäuden ausgesondert werden, sodass nur eine Teilmenge der Melderegisterdaten zur Stichprobenziehung zugrunde gelegt wurde. Entsprechende Vorbereitungen wurden vom Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit Unterstützung durch die Finanzverwaltung und das Amt für Wohnungswesen durchgeführt und werden im Folgenden beschrieben.

Für die Erstellung der Erhebungsgrundlage wurde zunächst ein Datenauszug aus dem städtischen Melderegister erstellt. Hierbei wurden alle Personen berücksichtigt, die folgende Bedingungen erfüllen:

- Personen, die mindestens 18 Jahre alt sind (Stichtag für die Altersbestimmung: 26.08.2025),
- Personen, die ihren Haupt- oder einen Nebenwohnsitz in Darmstadt haben,
- Personen, für die keine Auskunftssperre vorliegt. Übermittlungssperren gegen Parteien, Adressbuchverlage, Alters- und Ehejubilare usw. blieben unbeachtlich.

Die so vorselektierten Erhebungseinheiten wurden auf projektrelevante Merkmale reduziert und der Abteilung Statistik und Stadtforschung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur weiteren Bearbeitung übersandt. Der entsprechende Datenauszug mit Datenstand 26.08.2025 umfasste 145.184 Personen bzw. Erhebungseinheiten.

Da bei der Mietspiegelerstellung nur Informationen zu Mietverhältnissen relevant sind, sollen möglichst keine selbstnutzenden Eigentümer angeschrieben werden. Hierzu erfolgte eine Bereinigung auf Basis der Grundsteuerdaten. Die Finanzverwaltung der Wissenschaftsstadt Darmstadt erstellte einen Datenauszug, bei dem lediglich Personen enthalten sind, bei denen die grundsteuerpflichtige Adresse und die Wohnsitzadresse des Steuerpflichtigen identisch ist und es sich somit um selbstnutzende Eigentümer handelt. Der entsprechende Datensatz wurde der Abteilung Statistik und Stadtforschung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur weiteren Bearbeitung übersandt. Diese gliedete die beiden Datensätze des Melderegisters und der Grundsteuerdatei ab und sonderte die selbstnutzenden Eigentümer in der Meldedatei aus. Sofern weitere, mit den selbstnutzenden Eigentümern im selben Haushalt lebende Personen identifiziert werden konnten, wurden auch diese ausgesondert.

Ferner wurde die Erhebungsgrundlage durch die Abteilung Statistik und Stadtforschung um Personen bereinigt, die in gefördertem Wohnraum wohnen und somit für die Mietspiegelerstellung irrelevant sind. Zu diesem Zweck wurde durch das Amt für Wohnungswesen der Abteilung Statistik und Stadtforschung eine Personendatei mit Personen in gefördertem Wohnraum zur Verfügung gestellt. Ferner wurden Personen an Wohnheim-Adressen sowie Personen, die in sogenannten Sonderwohnformen leben, ausgesondert. Hierzu wurden seitens des Amtes für Wohnungswesen entsprechende Adresslisten bereitgestellt.

Der Datensatz wurde durch diese weiteren Selektionsschritte auf 103.631 Personen bzw. Erhebungseinheiten reduziert.

Für die weitere Bearbeitung der Stichprobenziehung durch das IWU wurde durch die Abteilung Statistik und Stadtforschung der Datensatz um zunächst nicht erforderliche Merkmale reduziert, mit einer ID versehen und über einen sicheren Übertragungsweg (über die städtische Infrastruktur „Secure Hub“) dem IWU zur Verfügung gestellt. So wurden im Sinne der Datensparsamkeit Namensinformationen zunächst nicht übermittelt und erst nach der Durchführung der Stichprobenziehung für den dann deutlich weniger umfangreichen Datensatz (nur Personen der Stichprobe) wieder zugespielt.

Wie unter 3.1 beschrieben, wurde durch das IWU eine Schichtung sowie eine zufallsbasierte Stichprobenziehung vorgenommen. Die Stichprobenziehung wurde syntaxbasiert mit dem Statistikprogramm R durchgeführt. Der Bruttostichprobenumfang liegt bei 5.000 Fälle zuzüglich eines Puffers von 250 Fällen, die in Erwartung einer Ausfallquote von 5 % infolge des Anschreibens mehrerer Personen in derselben Wohnung vorgesehen wurde⁵. Die somit insgesamt 5.250 Fälle umfassend Bruttostichprobe wurde auf einem sicheren

⁵ Da das Ziehungsverfahren auf Personen basiert und auf den Hauptmieter einer Wohnung abzielt, werden alle angeschriebenen Personen gebeten, den Fragebogen an den Hauptmieter der Wohnung weiterzuleiten mit der Bitte, diesen auszufüllen. Durch das gewählte Ziehungsverfahren ist es grundsätzlich möglich, dass mehrere Personen einer Wohnung angeschrieben werden und diese den Bogen an den Hauptmieter weiterleiten. In solchen Fällen ist der Hauptmieter angehalten, nur einen Bogen auszufüllen.

Übertragungsweg an die Wissenschaftsstadt Darmstadt für die Datenanreicherung zurückübertragen. Anhand einer zuvor vergebenen ID wurden die zuvor reduzierten Merkmale bzw. Namensinformationen wieder angereichert. Im Anschluss wurde der Datensatz an das IWU zur Durchführung der Befragung übersandt. Eine Ex-ante-Bereinigung von Fällen, in denen mutmaßlich mehrere Personen der Bruttostichprobe in derselben Wohnung angeschrieben werden, wurde unterlassen, da eine solche Bereinigung unsicherheitsbehaftet ist. Denn es ist bei Personen gleichen Nachnamens unter derselben Adresse durchaus möglich, dass diese in unterschiedlichen Wohnungen leben.

Allen Personen der Bruttostichprobe wurden die Befragungsunterlagen postalisch zugeschickt.

3.3 Erhebung

3.3.1 Konzept der zweistufigen Datenerhebung

Wie bei der vorherigen Mietspiegelerhebung erfolgte die Erhebung durch eine schriftliche Befragung der Mieterinnen und Mieter sowie einer nachgelagerten schriftlichen Befragung der Vermieterinnen und Vermieter, wobei der Fragebogen für die Mieterinnen und Mieter auch online ausgefüllt werden konnte.

Als erste Stufe der Datenerhebung wurden Mieterinnen und Mieter angeschrieben und im Rahmen des Fragebogens den Ausführungen in Kapitel 2.4 entsprechend wurde geklärt, ob die bewohnte Wohnung mietspiegelrelevant ist. Für die nichtrelevanten Fälle war kein weiteres Ausfüllen des Fragebogens notwendig, aber aufgrund der mit der Mietspiegelverordnung eingeführten Auskunftspflicht war eine Rücksendung des Fragebogens erforderlich. Für die relevanten Fälle enthielt der 12-seitige Fragebogen Fragen zur Ermittlung der relevanten Wohnungs- und Vertragsparameter.

Auf der zweiten Stufe der Datenerhebung wurden die Vermieterinnen und Vermieter befragt, die auf den zuvor ausgefüllten Fragebögen angegeben waren. Bei diesem 6-seitigen Fragebogen waren Fragen zur Ermittlung gebäudespezifischer Daten enthalten. Dieser Befragungsteil wurde organisatorisch auf zwei unterschiedlichen Wegen durchgeführt. Die Vermieterinnen und Vermieter, die bei der vorausgehenden Befragung mindestens fünf Mal genannt wurden, erhielten aufgrund der mitunter hohen Zahl an auszufüllenden Fragebögen eine Excel-Datei, in der die Fragebogenstruktur bzw. die einzelnen Fragen in den Spalten aufgeführt waren und die Befragungsfälle in den einzelnen Zeilen einzutragen waren. Dies sollte eine datenbankgestützte und zugleich effiziente Bearbeitung durch die befragten Vermieterinnen und Vermieter, die insbesondere Wohnungsunternehmen oder Hausverwaltungen darstellten, ermöglichen. Die Privatpersonen und Wohnungsunternehmen mit wenigen Stichprobenfällen erhielten hingegen den Fragebogen in Papierform.

Die Fragebögen wurden im IWU auf Basis der vorherigen Mietspiegelerhebung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt überarbeitet und in der Mietspiegelkommission diskutiert. Die Fragebögen sind im Anhang dokumentiert. Neben redaktionellen Anpassungen der Frageformulierungen wurde die Abfragesystematik zur Erhöhung der inhaltlichen Stringenz teilweise verändert. Zur Spezifizierung der Wohnwertmerkmale wurden vereinzelt Fragen gestrichen (z.B. zum Zustand des Fußbodens) oder bestehende Fragen weiter differenziert (z.B. zu möglichen Modernisierungstatbeständen).

Analog zu vorherigen Mietspiegelerhebungen wurden besondere Wohnformen, über die etwa aufgrund ihrer Diversität voraussichtlich keine statistisch belastbaren Informationen erhoben werden können, im Rahmen des Fragebogens ausgefiltert. Hierzu zählen:

- Mietverhältnisse, die eine gemeinsame Nutzung von Küche und/oder Bad von zwei oder mehr Hauptmieterparteien vorsehen,
- Mietverhältnisse, die eine teilweise oder vollständige Möblierung der Wohnung beinhalten,
- Mietverhältnisse, die weitere Serviceleistungen der Vermieterin / des Vermieters beinhalten,

Mehrfachkontaktierungen konnten über die Info-Hotline gemeldet werden. Durch den oben beschriebenen 5 %-Zuschlag wird dennoch das angestrebte Bruttostichprobensoll erfüllt.

- Mietverhältnisse zu Wohnungen, deren Zugänge zu Küche und/oder Bad außerhalb der Wohnung jenseits eines Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures liegen.

Sämtliche Filtertatbestände sind dem Fragebogen im Anhang (Frage 3) zu entnehmen (vgl. auch Kapitel 2.4).

Hinsichtlich der Umsetzung der Auskunftspflicht wurden im Vorfeld eine Liste mit Gründen mit der Auftraggeberin abgestimmt, auf deren Grundlage eine Befreiung von der Auskunftspflicht erfolgen konnte. Zu diesen Gründen zählten unter anderem kognitive oder körperliche Einschränkungen, Probleme mit der deutschen Sprache oder aufgrund hohen Alters sowie längere begründete Abwesenheiten der Befragten (vgl. Kapitel 3.3.2).

3.3.2 Datenerhebung/Versand

Der Versand des Fragebogens an die aus der Stichprobenziehung hervorgegangenen Personen wurde durch das IWU organisiert. Die Versandunterlagen beinhalteten ein Anschreiben durch die Bürgermeisterin der Wissenschaftsstadt Darmstadt, eine Datenschutz-Information, den 12-seitigen Fragebogen sowie einen Rückumschlag für die kostenlose Rücksendung des Fragebogens an das IWU. Der Druck der Unterlagen sowie der Übergabe an die Post erfolgte durch eine Druckerei, die nach Vorgabe der Datenschutzbeauftragten der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen garantiert hat.

Die einzelnen Feldphasen (Versand und Rücklauf) verteilten sich folgendermaßen über das Jahr 2025 bzw. Anfang 2026:

- Befragung der Mieterinnen und Mieter: Versand des Fragebogens KW 45 2025 mit einer Frist von drei Wochen zur Beantwortung; Versand Erinnerungsschreiben KW 49 2025 mit einer Frist von einer Woche zur Beantwortung.
- Befragung der Vermieterinnen/Vermieter: Versand des Fragebogens KW 2 2026 mit einer Frist von drei Wochen zur Beantwortung; Erinnerungsschreiben KW 5 2026. Versand der Excel-Abfrage KW 2 2026 mit einer Frist bis KW 5 2026.

Berücksichtigt wurden alle Fragebögen die dem IWU bis zum 17.03.2026 zugegangen sind. Zwei weitere Fragebögen von Mietenden und 24 Fragebögen von Vermietenden (Stichtag: 02.06.2026) konnten entsprechend nicht mehr berücksichtigt werden.

Während der Zeit der Erhebung wurde im Auftrag des IWU durch das IFAK Institut GmbH & Co. KG eine Info-Hotline betrieben. Die Hotline konnte die befragten Haushalte nutzen, um telefonisch oder per Mail mögliche Rückfragen zur Befragung zu stellen sowie Gründe für eine Nicht-Teilnahme zu kommunizieren.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Gründe der Kontaktierung der Hotline und die Anzahl der hierüber erteilten Befreiungen von der Auskunftspflicht für Mietende und für Vermietende. Insgesamt kam es zu 244 Kontaktierungen durch Mietende und 39 Kontaktierungen durch Vermietende, die in 58 (23 %) bzw. 5 (13 %) Befreiungen von der Auskunftspflicht mündeten.

Tabelle 1: Gründe für die Kontaktierung der Hotline

Kontaktgrund	Mietende	Vermietende
Fragen nach "Echtheit" der Studie, Sorge vor Betrug, Frage, ob wirklich Auskunftspflicht besteht	15	3
Untermieter:in / nicht Hauptmieter:in	8	
Selbstnutzende Eigentümer:in, Eigentumswohnung, Dauerwohnrecht	12	
Mietfreie Überlassung der Wohnung oder Ähnliches	10	
Keine Mieterhöhung oder kein Neuvertrag zwischen dem 02.11.2019 und dem 01.11.2025	6	
Einzel vermietetes WG-Zimmer	2	
Wohnheim, Wohnheimplatz	1	
Betreutes Wohnen	1	
Mit Vermieter:in verwandt	1	
Explizite/pauschale/inhaltlich-begründete Teilnahme-Verweigerung	2	
Zwei Personen im gleichen Haushalt haben je ein Schreiben erhalten	3	
Körperliche oder kognitive Behinderung/Einschränkung, Zielperson wird gesetzlich betreut	5	1
Probleme mit deutscher Sprache	7	
(Funktionale:r) Analphabet:in		
Probleme aufgrund hohen Alters	11	2
Zielperson (längerfristig) erkrankt	10	1
Zielperson verzogen	31	
Zielperson verstorben	3	1
Zielperson im Urlaub, längerer Auslandsaufenthalt	4	2
Technische Probleme mit dem Fragebogen	10	
Inhaltliche Probleme mit dem Fragebogen	14	7
Zugangsdaten verloren	6	
Probleme mit dem Papierfragebogen		4
Frist nach Anschreiben oder erster Erinnerung verstrichen	21	
Frist nach Erinnerung verstrichen	4	
Fragen zum Datenschutz	5	
Wohnung nicht mehr im Eigentum		6
Angeschriebene Person ist nicht Vermieter:in der Wohnung		3
Sonstiger Grund	52	9
Gesamt	244	39

Quelle: IFAK Institut GmbH & Co. KG.

3.3.3 Datenschutz

Zur Wahrung der datenschutzrechtlichen Pflichten wurde zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem IWU eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung nach Art. 28 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) geschlossen, die ein Datenverarbeitungskonzept beinhaltete. In diesem wurden insbesondere das Konzept für eine datensparsame Stichprobenziehung (vgl. Kapitel 3.2), die technischen und organisatorischen Maßnahmen im IWU sowie die Datenlöschung der Erhebungsdaten und die Anonymisierung des Auswertungssatzes für wissenschaftliche Forschung geregelt. Die Befragten haben im Rahmen der Erhebung eine entsprechende Datenschutz-Information gemäß Art. 13 und 14 der DS-GVO zugesandt bekommen. Zudem wurden die Verarbeitungstätigkeiten DS-GVO konform dokumentiert.

3.4 Rücklauf bzw. Ausschöpfung der Stichprobe

Tabelle 2: Rücklaufstatistik der Befragung der Mieterinnen und Mieter

	Papierfrage- bögen	Online-Fra- gebögen	Gesamt
Mietspiegelrelevant	843	813	1.656
Fragebogen ist leer	0	17	17
Eigentümer	379	195	574
mietfreie Überlassung oder Ähnliches	150	119	269
keine vollständige Wohnung	76	102	178
Möbliert	48	75	123
Gewerblich	7	3	10
Wohnheim	2	4	6
Zugänge zu Küche und/oder Bad liegen außerhalb der Wohnung	1	1	2
Mietzahlung deckt zusätzliche Serviceleistungen der Vermieterin / des Vermieters ab	2	7	9
Sozialwohnung	48	13	61
Befristet	8	12	20
Der Wohnraum wurde von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet	1	1	2
Fehlende Angabe zur Miete	289	217	506
Fehlende Angabe zur Wohnfläche	25	0	25
Fall außerhalb der 6-Jahres-Spanne oder K.A.	80	9	89
Filter-Variable K.A.	68	0	68
Dublette	25	30	55
Gesamt	2.052	1.618	3.670

Insgesamt wurden 3.670 Fragebögen an das IWU zurückgesandt. Dies entspricht einem Rücklauf von 69,9 % der versendeten Fragebögen. Davon war jedoch ein Teil nicht auswertbar (z.B. Fragebogen doppelt, leer oder von einem selbstnutzenden Eigentümer) oder für die Mietspiegelerstellung nicht relevant (mietrechtliche Sonderformen, 6-Jahres-Spanne). In 55 Fällen füllten Befragte sowohl den Online- als auch den Papierfragebogen aus, wobei nur derjenige Fragebogen im Weiteren berücksichtigt wurde, der „vollständiger“ ausgefüllt war. Ferner mussten 531 Fragebögen ausgesondert werden, da die zentralen Angaben zur Miete oder Wohnfläche fehlten (Tabelle 2).

Entsprechend der Konzeption der zweistufigen Datenerhebung wurde an diejenigen Vermieterinnen/Vermieter Fragebögen versandt, deren Wohnungen als mietspiegelrelevant identifiziert und für die hinreichende Kontaktdaten angegeben wurden. Von den insgesamt 1.565 versandten Fragebögen bzw. Befragungsfällen wurden 1.286 verwertbar zurückgesandt, wobei der Rücklauf per Excel mit 87,4 % gegenüber 79,0 % insgesamt etwas höher ausfällt.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Befragungsfälle erfasst über...	Übermittelt	Rücklauf	Prozent
... Papierfragebögen	977	772	79,0
... Excel	588	514	87,4
Gesamt	1.565	1.286	82,2

4 Datenaufbereitung

4.1 Zuspielung weiterer Datenquellen

Nach Ablauf der eigentlichen Feldphase wurden verschiedene Datenquellen in einem Datensatz zusammengeführt. In dem Datensatz wurden zusammengeführt:

- Befragungsdaten der Mieterinnen und Mieter
- Befragungsdaten der Vermieterinnen und Vermieter (Fragebögen und Excel-Dateien)
- Baujahresangaben, die durch das Bauaufsichtsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt für Fälle mit fehlenden Angaben in den Bauakten der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachrecherchiert wurden
- georeferenzierte Daten zur Differenzierung und Bewertung von Wohnlagen (vgl. Kapitel 5.7).

4.2 Plausibilitätsprüfungen und nachträglich ausgesonderte Fälle

Zur Qualitätssicherung sind Plausibilitätsprüfungen von erheblicher Bedeutung. Hier galt im Grundsatz: Der Wohnungsmarkt ist heterogen. Im Zweifelsfall wurde allen Angaben als wahrheitsgetreu angenommen, wenn sie nicht unmöglich, extrem unplausibel oder widersprüchlich sind. In letzteren Fällen gab es unterschiedliche Optionen des Umgangs:

- Aussonderung des ganzen Falls, wenn Angaben in Schlüsselvariablen betroffen sind oder der Fragebogen als unplausibel eingestuft wurde. Nach Aussonderung der Fälle, bei denen Angaben zur Miete oder zur Wohnfläche fehlten, war eine entsprechend weitere Aussonderung nur für zwei weitere Fälle erforderlich, die als insgesamt unplausibel beurteilt wurden.
- Codierung von Einzelvariablen auf „missing“ bei Widersprüchen zwischen einzelnen Variablen bzw. offensichtlichem Missverständnis.
- Korrektur von Eingaben, allerdings selten und nur dann, wenn die richtige Antwort offensichtlich ist (Bsp. „230 m Badbreite“ wurde in „230 cm Badbreite“ abgeändert).

Typische Problembeispiele waren widersprüchliche Angaben zum Baujahr in Kombination mit weiteren zeitbezogenen Angaben sowie widersprüchliche Angaben zum Bad- oder Küchentyp und Ausstattungsmerkmalen.

Um eine valide Nettomietenberechnung sicherzustellen (vgl. Kapitel 4.4), wurden die Betriebskostenangaben einer gesonderten Plausibilitätsprüfung unterzogen und gegebenenfalls umkodiert:

- Bei Fällen, bei denen einerseits eine Betriebskostensumme angegeben, aber andererseits keine einzige Betriebskostenart als in den Betriebskosten enthalten ausgewiesen wurde, wurde davon ausgegangen, dass die Abfrage zur Abrechnung der einzelnen Betriebskostenarten falsch verstanden wurde (81 Fälle, ungewichtet). Konsequenterweise wurde bei diesen Fällen die Abrechnungsart bei sämtlichen Betriebskostenarten korrigiert, damit bei der Nettomietenberechnung nicht fälschlicherweise von einer Teilklausivmiete oder Bruttowarmmiete ausgegangen wird.
- Bei Fällen, bei denen einerseits keine Betriebskostensumme und keine einzelne Betriebskostenart als Gegenstand der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen war – es sich hiermit also eigentlich um eine Vollklusivmiete handeln müsste –, aber andererseits eine sehr niedrige (bereinigte) Nettomiete (unter 4,50 € pro m²) angegeben wurde (2 Fälle), wurden analog die Abrechnungsart bei sämtlichen Betriebskostenarten korrigiert.

Tabelle 4 führt die grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle auf, die nachträglich aufgrund von fehlender Plausibilität aus der Stichprobe ausgesondert wurden. Zusätzliche werden dort Wohnverhältnisse aufgeführt, die in der Stichprobe nur unzureichend vertreten waren, sodass die Entscheidung fiel, sie sowohl aus der Stichprobe als auch aus dem Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels herauszunehmen. Dabei handelte es sich um zwei Wohnungen ohne von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Heizung und ein Fall, der sich mit 250 m² Wohnfläche sehr weit von den übrigen beobachteten Wohnflächen absetze. Der

Geltungsbereichsbereich des Mietspiegels wurde entsprechend auf Wohnflächen bis 195 m² begrenzt (vgl. 2.4 und 5.3) Die Tabelle enthält ebenfalls fünf Fälle, die aufgrund einer Ausreißeranalyse aus der Auswertung ausgeschlossen wurden (siehe Kapitel 4.7).

Tabelle 4: Nachträglich ausgesonderte Fälle

	Anzahl
Mietspiegelrelevant	1.656
Unplausible Miete	12
Gesamt unplausibel	2
Keine Heizung	2
Zu große Wohnfläche	1
Ausreißer (siehe Kapitel 4.7)	5
Fallzahl nach Plausibilitätsprüfungen, Aussonderung von besonderen Wohnverhältnissen und Ausreißerbereinigung	1.634

4.3 Gewichtung

Ziel des qualifizierten Mietspiegels ist es, die Auswertungsgrundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen „repräsentativ“ abzubilden. Hierzu sind unterschiedliche Ziehungswahrscheinlichkeiten und Teilnahmequoten zu berücksichtigen und durch Gewichtung entsprechend auszugleichen.

Wie bei nahezu jeder Stichprobenerhebung gibt es auch bei Mietspiegelerhebungen eine Diskrepanz zwischen der Brutto-, d.h. der gezogenen Stichprobe und der Netto- bzw. der realisierten Stichprobe, also zwischen der Menge der in die Stichprobe aufgenommenen Wohnungen und der Teilmenge derjenigen mietspiegelrelevanten Wohnungen, über die die gewünschten Informationen am Ende auch eingeholt werden können und die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Gründe für die Diskrepanz zwischen beiden Stichproben und somit dafür, dass sich die Mietspiegelauswertungen nur auf einen Teil der gezogenen Wohnungen stützen können, sind:

- Wohnungen, die von Personen der Erhebungsgrundgesamtheit bewohnt werden, gehören nicht der Auswertungsgrundgesamtheit an (z.B. vorab nicht aus der Untersuchung herausnehmbare Fälle außerhalb der 6-Jahres-Frist).
- Fragebögen werden von den befragten Haushalten nicht ausgefüllt, z.B. wegen Teilnahmeverweigerung, Sprachbarrieren oder Altersgründen.
- Angaben sind aufgrund von Fehlern und Widersprüchen nicht verwertbar.
- Wohnungen, die wegen ihrer Besonderheiten aussortiert werden (vgl. Kapitel 3.3.1).

Aus Sicht der Stichprobentheorie ist bei gezogenen Einheiten, die nicht Teil der Nettostichprobe werden, zwischen statistisch irrelevanten und statistisch relevanten Einheiten zu unterscheiden. Statistisch irrelevante Einheiten sind Konsequenz einer irrtümlichen Aufnahme in die Erhebungsgrundgesamtheit, die dadurch größer ist als sie eigentlich sein müsste. Statistisch irrelevante Einheiten bei Mietspiegelerhebungen sind alle Wohnungen, die der Auswertungsgrundgesamtheit nicht angehören. Statistisch irrelevante Einheiten mögen in der Erhebungspraxis zwar lästig sein, weil sich ihre Irrelevanz teilweise erst bei der Erhebung herausstellt. Aus stichprobentheoretischer Sicht sind statistisch irrelevante Einheiten jedoch unproblematisch und wirken sich nicht nachteilig auf die Erwartungstreue der Schätzungen aus. Insbesondere stellt das Vorhandensein von statistisch irrelevanten Einheiten keine Verletzung der Voraussetzungen für Repräsentativität dar. Demgegenüber ist den Ausfällen von statistisch relevanten Einheiten, hier also von mietspiegelrelevanten Wohnungen, für die beispielsweise aufgrund von Teilnahmeverweigerung keine ausgefüllten Fragebögen vorliegen, größere methodische Aufmerksamkeit zu schenken.

Wie oben bereits ausgeführt, können Erwartungstreue und damit Repräsentativität nur erreicht werden, wenn unterschiedliche Chancen von Wohnungen, in die Nettostichprobe zu gelangen, bei der späteren Auswertung der Ergebnisstichprobe durch eine Gewichtung der Fälle in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

Dieser Ausgleich gelingt dadurch, dass jeder mietspiegelrelevanten Wohnung der Ergebnisstichprobe ein spezifischer Gewichtungsfaktor zugewiesen wird, der sich aus zwei Komponenten multiplikativ zusammensetzt. Die erste Komponente, das sogenannte Designgewicht, gleicht unterschiedliche Ziehungswahrscheinlichkeiten in Bezug auf die Bruttostichprobe aus. Bei der Designgewichtung sind im vorliegenden Fall die disproportional geschichtete Stichprobenziehung und die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten aufgrund unterschiedlicher Haushaltsgrößen zu berücksichtigen. So haben beispielsweise große Wohnungen von Haushalten mit mehreren gemeldeten volljährigen Personen unter sonst gleichen Bedingungen größere Ziehungswahrscheinlichkeiten als kleinere Wohnungen von Haushalten mit nur einer einzigen gemeldeten volljährigen Person. Maßgeblich ist hier der Umstand, dass sich das Verhältnis von Erhebungseinheiten zu Untersuchungseinheiten $n:1$ darstellt, also über mehrere Personen eine mietspiegelrelevante Wohnung erreicht werden kann. Die Wahrscheinlichkeit, in die Stichprobe zu gelangen, ist bei einem Haushalt bzw. einer Wohnung mit zwei gemeldeten Erwachsenen (annähernd) doppelt so hoch wie bei einem Haushalt bzw. einer Wohnung mit einem gemeldeten Erwachsenen. Um die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten auszugleichen und mit der Stichprobe die Grundgesamtheit repräsentativ abzubilden, muss dieser Effekt durch eine Gewichtung ausgeglichen werden. Die entsprechenden Designgewichte für Haushalte mit zwei Erwachsenen sind dabei etwas mehr als halb so groß wie die Designgewichte für Haushalte mit nur einem Erwachsenen. Es ist deshalb nicht genau die Hälfte, weil es sich um ein „Ziehen ohne Zurücklegen“ handelt, ein und dieselbe Person also nicht mehrfach gezogen werden kann. Durch die Abfrage im Fragebogen, mit wie vielen gemeldeten Erwachsenen die befragte Person in der Wohnung lebt, konnten hierdurch hervorgerufene Unterschiede in den Ziehungswahrscheinlichkeiten bei der Gewichtung des Datensatzes berücksichtigt werden.⁶ Die 25%-, 50%- und 75%-Quantile dieser Ziehungswahrscheinlichkeiten liegen über alle Fälle hinweg bei 6,4 %, 10 % und 12,3 %.

Die zweite Komponente, das sogenannte Rücklaufgewicht, gleicht unterschiedliche Teilnahmequoten aus und beseitigt so etwaige „nonresponse“-bedingte Verzerrungen. Aufgrund des Fehlens spezifischer Informationen über die Teilnahmewahrscheinlichkeit der angeschriebenen Personen der Bruttostichprobe wurde ein Rücklaufgewicht gemäß den Anteilen der geschichteten Bruttostichprobe berechnet. Da der Rücklauf nach Stadtbezirken unterschiedlich war und dies als unterschiedliche Teilnahmebereitschaften sozialstrukturell geprägter Befragungsmilieus interpretiert werden kann, wurde eine entsprechende Rücklaufgewichtung vorgenommen. Die Teilnahmequoten der verschiedenen Stichprobenschichten lagen zwischen 47 % und 86 %.

Alle Fälle der Mietspiegelstichprobe werden nun mit dem kombinierten Design- und Rücklaufgewicht gewichtet und fallzahlnormiert, so dass die aufsummierten Gewichte der Gesamtzahl der auswertbaren Fälle entsprechen. Die resultierenden Gesamtgewichte schwanken über Stichprobenschichten und Haushaltsgrößen hinweg. Die 25%-, 50%- und 75%-Quantile liegen bei respektive 0,67, 0,8 und 1,23. Die Spannweite reicht dabei von 0,22 (für Haushalte mit acht Erwachsenen in einem Stadtbezirk in der Innenstadt) bis zu 4,36 (Eiersonenhaushalte in einem Stadtrandbezirk).

Die Vielfalt der auszusondernden Fallkonstellationen bringt es mit sich, dass die Größe der Auswertungsgrundgesamtheit nicht bekannt ist. Damit scheiden Redressementverfahren, also die Angleichung der Nettostichprobe an eine bekannte externe Statistik über die Grundgesamtheit (z.B. den Zensus), aus.

4.4 Umrechnung der Brutto- und Teilinklusivmieten in Nettomieten

4.4.1 Betriebskosten

Bei der Berechnung der individuellen Nettomiete ist darauf zu achten, dass die anfallenden und nicht umgelegten Betriebskosten vollständig aus der vertraglich vereinbarten Miete herausgerechnet werden. Andernfalls werden die aus den individuellen Nettomieten zu berechnenden durchschnittlichen Nettomieten in Höhe der durchschnittlichen nicht umgelegten Betriebskosten überschätzt. Demnach muss jeder Umrechnung einer individuellen Brutto- bzw. Teilinklusivmiete auf eine individuelle Nettomiete die Berechnung

⁶ Das Verfahren ist in Cischinsky et al. (2014) näher erläutert.

durchschnittlicher Betriebskosten vorangehen, die als Schätzwerte für die jeweils nicht umgelegten Betriebskosten heranzuziehen sind. Um eine individuelle Anpassung der Vertragsmieten zu ermöglichen, müssen die Betriebskostenschätzwerte für jede Kostenart getrennt ermittelt werden.

Analog zu den Mietspiegelerhebung 2017/2018 und 2021/2022 wurden auch 2025/2026 keine Betriebskosten erfasst. Stattdessen wurden die Daten des Betriebskostenspiegels mit den aktuellsten Werten für Hessen (2022) des Deutschen Mieterbundes (DMB) herangezogen. Da der Kostenspiegel nicht alle Betriebskostenarten berücksichtigt, sind die fehlenden Kostenarten aus anderen Quellen herangezogen worden. Die Kosten der Heizungswartung sowie des Schneeräumens wurden aus den Daten zum qualifizierten Mietspiegel 2026 der Stadt Frankfurt entnommen. Die Verbrauchswerte für den Haushaltsstrom wurden auf Basis des Stromspiegels von co2online für unterschiedliche Haushaltsgrößen in Mehrfamilienhäusern ohne elektrische Warmwasserbereitung ermittelt und dann mit einem zum Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung aktuellen Tarif des örtlichen Energieversorgers bepreist.⁷ Der Grundsteuerwert resultiert aus einer Umrechnung des hessenweiten Grundsteuerwerts des DMB, bei dem ausgehend von den hessischen Durchschnittshebesätzen und dem Darmstädter Hebesatz der Grundsteuerwert geschätzt wurde.

Tabelle 5: Betriebskosten in Euro pro Bezugseinheit und Monat

	€/m ²	Quelle
Heizungspauschale	0,69	DMB Hessen 2022
Warmwasserpauschale	0,34	DMB Hessen 2022
Heizungswartung	0,11	Msp Frankfurt 2026
Kaltwasserpauschale	0,16	DMB Hessen 2022
Kanal/Abwasser/Niederschlagswasser	0,11	DMB Hessen 2022
Müllabfuhr	0,16	DMB Hessen 2022
Allgemeinstrom	0,06	DMB Hessen 2022
Grundsteuer	0,33	DMB Hessen 2022 (mit Korrekturberechnung für Darmstadt)
Schornsteinfeger	0,03	DMB Hessen 2022
Gebäudeversicherung	0,27	DMB Hessen 2022
Aufzug	0,17	DMB Hessen 2022
Fernsehtechnik	0,14	DMB Hessen 2022
Hausmeister	0,22	DMB Hessen 2022
Hausreinigung	0,21	DMB Hessen 2022
Gartenpflege	0,14	DMB Hessen 2022
Straßenreinigung	0,05	DMB Hessen 2022
Schneeräumen	0,04	Msp Frankfurt 2026

4.4.2 Berechnung der Nettomieten

Zur Umrechnung einer Teilinklusive-Miete auf eine vergleichbare Nettomiete müssen nun alle in der Vertragsmiete enthaltenen Betriebskostenbestandteile abgezogen werden. Die Höhe dieser Abzüge richtet sich nach den in Tabelle 5 ausgewiesenen Betriebskostenwerten. Der Abzug erfolgt für jede Betriebskostenart einzeln immer dann, wenn angegeben wurde, dass die jeweilige Betriebskostenart inklusiv sei.

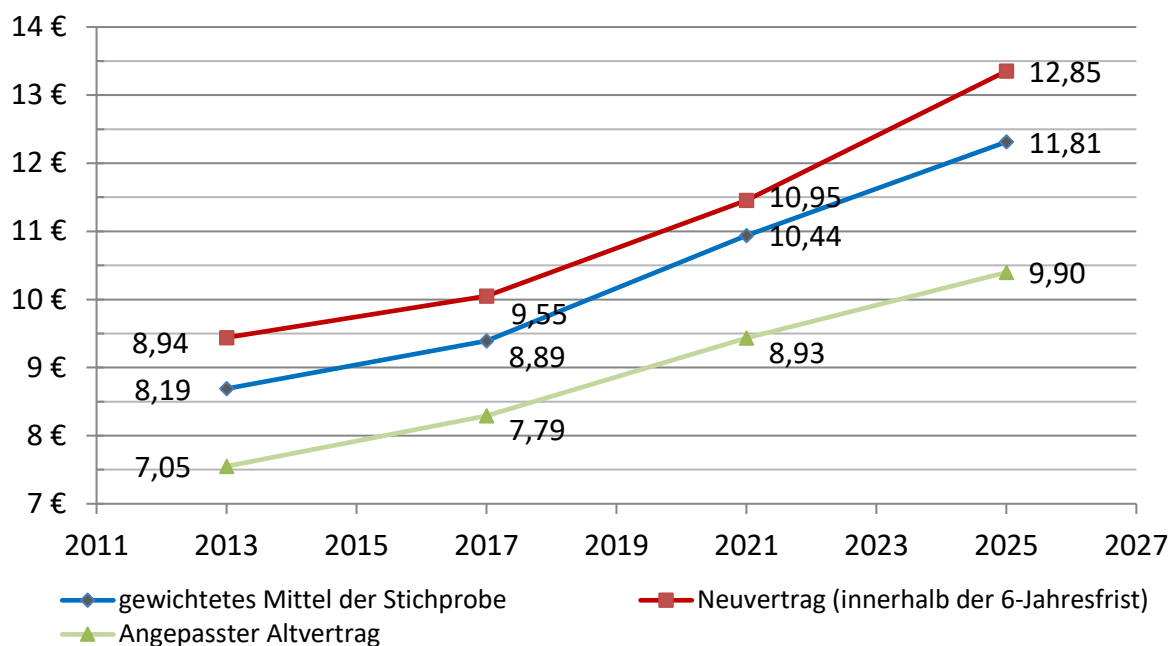
⁷ Die Kosten für Haushaltsstrom – nicht zu verwechseln mit Allgemeinstrom – werden nach Haushaltsgröße geschätzt. Auf Basis des Stromspiegels von Co2 online wurden die Verbrauchswerte für unterschiedliche Haushaltsgrößen in Mehrfamilienhäusern ohne elektrische Warmwasserbereitung und ein zum Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung aktueller Tarif des örtlichen Energieversorgers zur Berechnung der monatlichen Kosten zugrunde gelegt. Bei 1-Personen-Haushalten wurden 50,88 € angesetzt, bei 2-Personen-Haushalten 77,02 €, bei 3-Personen-Haushalten 103,17 €, bei 4-Personen-Haushalten 122,77 € und bei fünf oder mehr Personen im Haushalt 152,84 €.

4.5 Deskriptive Ergebnisse und Ergebnisinterpretation

Für die 1.634 Mietverhältnisse ergab sich eine durchschnittliche Nettomiete von 11,81 €/m². Gegenüber der Mietspiegelerhebung im Jahr 2022 sind die erhobenen (quadratmeterbezogenen) Nettomieten um insgesamt durchschnittlich 13,1 % gestiegen. Dabei ist zu beachten, dass die Feststellung der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung ein Ergebnis eines Vergleichs zwischen zwei unabhängigen Stichprobenerhebungen ist. Sie ist losgelöst von der späteren statistischen Analyse zur Identifikation von signifikanten Preisunterschieden zwischen unterschiedlichen Marktsegmenten. Die mittlere Mietpreissteigerung ist daher zum einen das Ergebnis einer Marktentwicklung, zum anderen kann sie durch eine qualitative Veränderung der Zusammensetzung der Auswertungsgrundgesamtheit (z.B. mehr Neubauwohnungen) bzw. der Stichprobe hervorgerufen werden. Nicht alle Wohnungsteilmärkte, auf die der qualifizierte Mietspiegel anwendbar ist, besitzen daher eine derartige Mietpreissteigerung.

Technisch ausgedrückt ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass bei der Berechnung des Preisanstiegs keine hedonische Bereinigung stattfand – d.h. der auf Neubau und Modernisierung entfallende Anteil der Preissteigerung nicht herausgerechnet ist. Auffällig in Abbildung 1 ist, dass sich das Mietniveau in den letzten vier Jahren bei Neuverträgen (innerhalb der 6-Jahresfrist) mit einem Anstieg um 17,1 % deutlicher erhöht hat als bei angepassten Altverträgen, deren mittlere Miethöhe lediglich um 10,8 % zulegte. Dabei machen 64,8 % der Stichprobe Neuverträge aus, wovon 42,9 % Verträge sind, die innerhalb der 6-Jahres-Spanne neu abgeschlossen, aber nicht verändert wurden und 22,0% angepasste Neuverträge. Innerhalb der 6-Jahres-Spanne angepasste Altverträge machen die Übrigen 35,2 % aus.

Abbildung 1: Miethöhe im Zeitverlauf



4.6 Herausrechnung von besonderen Mietpreisgestaltungen

4.6.1 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind – auch wenn sie dem Katalog der Wohnwertmerkmale in § 558 BGB zuzurechnen sind – besondere Wohnwertmerkmale. Zum einen werden insbesondere Stellplätze häufig mit separaten Mietverträgen vermietet und Verträge für Stellplätze sind relativ problemlos von Verträgen für die eigentliche

Wohnung abtrennbar. Zum anderen können die Preise statistisch durch zahlreiche Korrelationseffekte beeinflusst sein. Aus diesem Grund werden die Stellplätze bereits in einem vorgelagerten Rechenschritt bepreist und die betroffenen Fälle umgerechnet auf eine Nettomiete ohne Stellplätze. Die Regressionsanalyse der ersten Stufe (vgl. hierzu auch Kapitel 5.7) ergab für Garagen und Tiefgaragen eine absolute Miethöhe von 53 €. Für Außenstellplätze konnte kein statistisch signifikanter Wert ermittelt werden. Als erforderliches Signifikanzniveau wurde generell im Rahmen der Auswertung eine akzeptable Irrtumswahrscheinlichkeit von $p = 0,1$ (oder 90% Signifikanzniveau) zugrunde gelegt.

4.6.2 Außergesetzliche Merkmale

Neben den in § 558 Abs. 2 BGB genannten gesetzlichen Merkmalen existieren jedoch auch sog. außergesetzliche Merkmale (vgl. § 2 Abs. 2 MsV), die für die Mietpreisbildung oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können. Außergesetzliche Merkmale können bei der Stichprobenziehung (§ 9 Abs. 2 und 3 MsV), bei der Ausreißerbereinigung (§ 12 Abs. 2 MsV) sowie bei der Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen berücksichtigt werden (§ 14 Abs. 1 MsV).

Vergünstigte Mieten, etwa aufgrund von Verwandtschaftsverhältnissen, die nicht unter die in Kapitel 3.4 genannten Ausnahmetatbeständen fallen, und Dienst- und Werkswohnungen sind als solche außergesetzliche Wohnwertmerkmale im Sinne des § 558 BGB zu verstehen. Gleichzeitig sind sie als besondere Mietpreisgestaltungen im Sinne von Börstinghaus (2017) zu sehen. Wie in den Vorgängerprojekten wurden diese Fälle im Datensatz belassen und statistisch kontrolliert. Im Rahmen der regressionsanalytischen Untersuchung wurde ein statistisch signifikanter Preiseffekt für verbilligt vermietete Wohnungen (vgl. Kapitel 5.7). Im Rahmen der Mietspiegelbroschüre wurde der mittlere Einfluss dieses Merkmals nun abweichend zum Vorgehen in den Jahren 2017/2018 bzw. 2021/2022 als außergesetzliche Merkmale auf alle Fälle umgelegt. Für Dienst- und Werkswohnungen konnte hingegen kein statistisch signifikanter Preiseffekt festgestellt werden.

Neben besonderen Vertragskonstellationen zeigte der Typ des Vermietenden in empirisch vergleichbaren Untersuchungen einen relevanten Einfluss auf die Miethöhe. So werden in der Regel Wohnungen, die einem Wohnungsunternehmen im öffentlichen Besitz oder einer Wohnungsgenossenschaft gehören, unter sonst gleichen Bedingungen häufig günstiger vermietet als Wohnungen von Privatpersonen oder von Wohnungsunternehmen im privaten Besitz (vgl. Windmann et al. 2025). Im Rahmen der Kontrolle außergesetzlicher Merkmale wurden binäre Variablen je Typ gebildet und auf statistische Preisrelevanz hin untersucht. Für von Wohnungsgenossenschaften angebotene Wohnungen wurde ein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt. Die entsprechende Variable wurde daher beibehalten und der mittlere Einfluss umgelegt. Ebenso zeigte sich erwartungsgemäß ein statistisch signifikanter negativer Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe, das heißt je länger ein (angepasstes) Vertragsverhältnis besteht, desto geringer ist unter sonst gleichen Umständen die Miete. Umgekehrt sind Miethöhen unter sonst gleichen Umständen signifikant höher, wenn es sich um innerhalb der 6-Jahres-Frist neu abgeschlossene Verträge und nicht um Anpassungen in bestehenden Verträgen handelt (angepasste Altverträge). Demnach wurden auch die Wohndauer und der Vertragstyp als weitere Merkmale in das Regressionsmodell aufgenommen und entsprechend der mittleren Wohndauer bzw. des Anteils von Neuverträgen gegenüber angepassten Altverträgen umgelegt (vgl. 6.3).

Die für die Umlage der Einflüsse außergesetzlicher Merkmale verwendeten (gewichteten) Häufigkeiten bzw. Mittelwerte sind in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Außergesetzliche Merkmale

	Häufigkeit	Prozent	Mittelwert
Die Wohnung wird verbilligt überlassen (z.B. Vermietung an Verwandte)	39,9	2,6	
Eigentümer ist Wohnungsgenossenschaft	35,7	2,3	
Neuverträge	1.059,5	64,8	
Wohndauer			8,27

4.7 Ausreißeranalyse

Bei Ausreißern handelt es sich um Beobachtungen, die dem Anschein nach plausibel sind, sich aber trotzdem in den beobachteten Werten von den anderen Beobachtungen absetzen. Nach § 12 Abs. 2 können diese Beobachtungen unter Verwendung statistischer Standardverfahren aus dem Auswertungsdatensatz entfernt werden. Eine Herausnahme von einzelnen Beobachtungen ist insbesondere dann begründet, wenn sie aufgrund der Ausprägungen der Wohnwertmerkmale in Kombination mit der ermittelten Miethöhe einen übermäßigen Einfluss auf die Schätzergebnisse haben und damit die durch das Modell ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete auch für andere Mietwohnungen prägen.

Für die begründete Herausnahme einzelner Beobachtungen sollten daher zwei Eigenschaften betrachtet werden: Zum einen sollten sich die Ausreißer schlecht durch das Modell erklären lassen, was sich in einem übergroßen Residuum niederschlägt. Beobachtungen mit übergroßem Residuum sind als Beobachtungen zu verstehen, die im Sinne der Verordnung „[...] unter Berücksichtigung der wohnwertrelevanten Eigenschaften der Wohnung mit der weit überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen“ (§ 12 Abs. 2 Satz 2). Zum anderen sollten die ausreißenden Beobachtungen die Schätzergebnisse der Regressionsparameter, also die Lage der Regressionsgerade bzw. Regressionshyperebene, deutlich beeinflussen. Der Grad der Beeinflussung der Regressionsparameter durch einzelne Beobachtungen lässt sich dabei anhand der sogenannten Hebelwerte ablesen, die sich als Diagonal-Element der Projektions-Matrix ergeben (vgl. Fahrmeier et al. 2013, S. 147). Die Cook's-Distanz ist ein Maß dafür, wie stark einzelne Beobachtung in den erhobenen Werten abweichen und dabei die Schätzergebnisse beeinflussen. Sie kombiniert damit die beiden o.a. Bedingungen aus großem Residuum und hohen Hebelwerten und ist damit insbesondere geeignet, Ausreißer im Sinne der Verordnung zu identifizieren (BR-Drs. 766/20, S. 32).

Nach erfolgter Plausibilitätskontrolle und anfänglicher Modellierung eines Mietspiegelmodells wurde die Cook's-Distanz für die Stichprobenfälle berechnet. Wichtig hierbei ist, dass die Cook's-Distanz zunächst lediglich Hinweise auf Stichprobenfälle liefert, die einen hohen Einfluss auf die Modellergebnisse haben. Abschließend unklar verbleibt, ab wann die Wirkung eines einzelnen Falles als übermäßig betrachtet wird. Daneben gibt die Ausreißeranalyse Hinweise auf weitere unplausible Fälle im Auswertungsdatensatz. Fahrmeier et al. (2013) geben an, dass Fälle mit Cook's-Distanzen über eins in der Regel auszusondern sind. In großen Stichproben kann ein kritischer Wert anhand der Relation aus der doppelten Anzahl an Modellparametern und der Stichprobengröße ermittelt werden. Für die vorliegende Analyse ergibt sich damit eine Daumengröße von etwa 0,086 in der Stufe 1 und 0,022 in der Stufe 2 der Regression.

Abbildung 2 zeigt das Analyseergebnis für die Stufe 1 der Regression. Fünf Fälle setzen sich aufgrund ihrer Cook's-Distanz von den übrigen Werten ab und sind als rote Dreiecke rechts der roten gestrichelten Linie markiert. Mit Cook's-Distanzen deutlich oberhalb der ermittelten Daumengröße von 0,086 wurden diese Fälle als Ausreißer im Sinne der Mietspiegelverordnung aus der weiteren Auswertung entfernt. In der Stufe 2 der Regression wurden zwei Fälle entdeckt, die sich mit Cook's-Distanzen zwischen 0,013 und 0,017 grafisch etwas von den anderen Fällen absetzen, allerdings unterhalb der kritischen Größe von 0,022 liegen. Einer dieser Fälle war auch ein Ausreißer der Stufe 1, der andere wurde nach erneuter Einzelfallprüfung im Auswertungsdatensatz belassen.

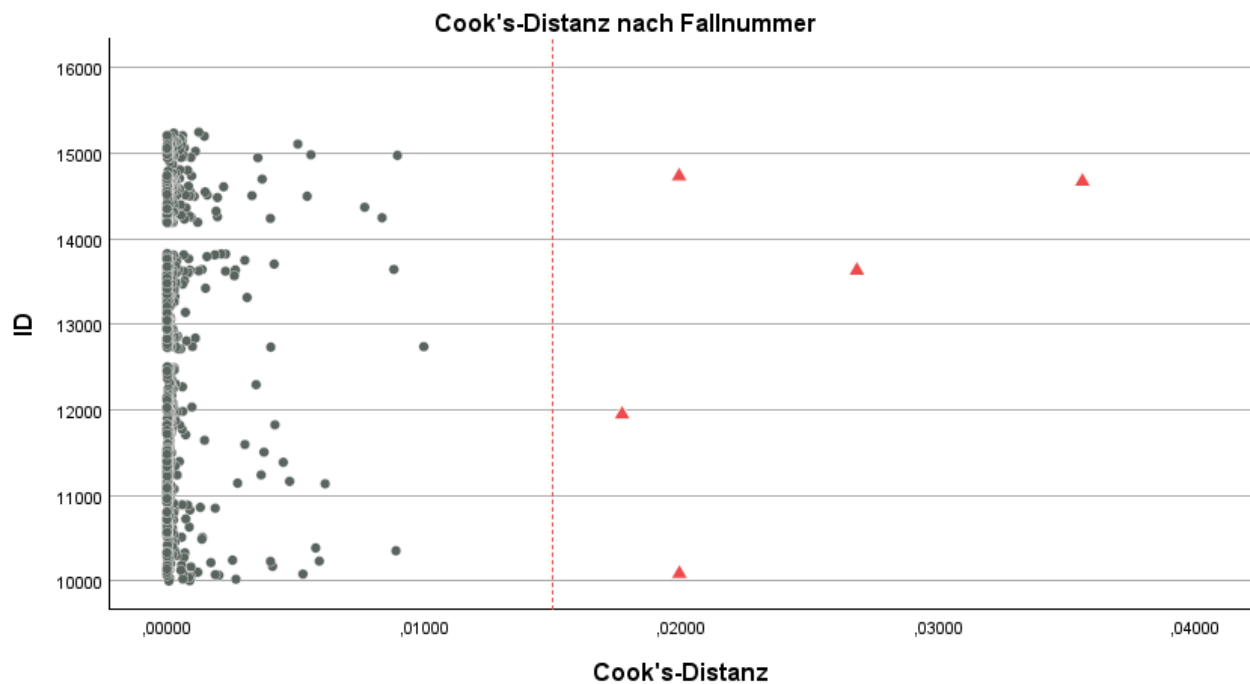
Abbildung 2: Cook's-Distanzen und Ausreißer (Stufe 1)

Tabelle 7 zeigt die fünf Fälle zusammen mit den ermittelten Cook's-Distanzen, der Miethöhe laut Fragebogen je Quadratmeter und der Wohnfläche, die aufgrund der Ausreißer-Analyse gelöscht wurden. Anhand der Kombinationen aus Miethöhe und Wohnfläche lässt sich erkennen, dass es sich hierbei für den mietspiegel-relevanten Wohnungsmarkt in Darmstadt um eher untypische Fälle handeln dürfte. Die Herausnahme und Anpassung der Gewichtung hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die mittlere (gewichtete) Nettomiete, wobei sich die Schätzergebnisse der Stufe 1 merklich veränderten und das Bestimmtheitsmaß sich deutlich erhöhte. Dies bestätigt den übermäßigen Einfluss bei gleichzeitig geringer Erklärungskraft des Modells für diese herausgenommenen Fälle. In der Stufe 2 des Modells veränderten sich die Schätzergebnisse durch die Bereini-gung um Ausreißer erwartungsgemäß nur unwesentlich.

Tabelle 7: Ausreißer (Stufe 1)

ID	Cook's-Distanz	Hebelwert	Stud. Residuum	Miete in €/m ²	Wohnfläche m ²
14672	0,036	0,016	3,866	14,44	180
13632	0,026	0,011	-3,928	5,43	90
10089	0,020	0,013	3,216	17,14	105
14734	0,020	0,011	-3,440	5,38	65
11950	0,017	0,016	2,712	23,34	71,5

5 Wohnwertmerkmale

5.1 Allgemeine Leitlinien zur Umformung von Variablen für die Regressionsanalyse

Eine der zentralen Aufgaben des qualifizierten Mietspiegels besteht darin, die fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB in preislich bewertbare Einzelmerkmale zu zerlegen bzw. umgekehrt die Vielzahl an Fragebogenmerkmalen zu prüfbareren Mietpreisdeterminanten zu aggregieren. Grundlegende Weichenstellungen wurden dabei schon bei der Fragebogengestaltung gesetzt. Dennoch ist bei vielen Merkmalen eine Weiterverarbeitung notwendig. Die Daten liegen dabei in grundsätzlich drei verschiedenen Variablentypen vor:

- Metrische Variablen, z.B. die Wohnfläche. Die daraus resultierenden Preiseinflüsse können theoretisch in unendlich kleinen Schritten berechnet werden.
- Mehrkategoriale Variablen, z.B. die Baujahres- und Lageklassen sowie die Klassen der Grundausstattung. Die daraus resultierenden Zu-/Abschläge sind alternativ.
- Dichotome Variablen, d.h. Merkmale, die entweder zutreffen oder nicht, z.B. die Mehrzahl der Ausstattungsmerkmale. In der Anwendung führt dies in der Regel zu einer Kombinationsmöglichkeit der Zu-/Abschläge.

In diesem Kapitel werden nun zunächst verschiedene Arten von Umformung abstrakt beschrieben. Bei einigen Wohnwertmerkmalen wurden verschiedene Umformungen parallel eingesetzt, um sie unabhängig voneinander in der Regressionsanalyse auf Signifikanz und Beitrag zum Bestimmtheitsmaß zu testen (vgl. Kapitel 5.7).

Zuspielung von georeferenzierten Daten

Lagevariablen sind Wohnwertmerkmale, die sich durch Georeferenzierung räumlich verorten lassen. Den entsprechenden Fällen im Datensatz wurden deshalb mit Hilfe des Geoinformationssystems QGIS und der Statistiksoftware R Lagevariablen zugespielt. Näheres findet sich in Kapitel 5.7.

Umwandlung metrischer Variablen in mehrkategoriale Variablen

Einige Variablen wurden im Fragebogen metrisch abgefragt (z.B. Länge der Arbeitsfläche in der Küche, Energiekennwerte) oder liegen bei der Zuspielung metrisch vor (Bodenrichtwerte, Entfernung zum Stadtzentrum). Für die Anwendung im qualifizierten Mietspiegel sind außer der Wohnfläche metrische Variablen in der Regel unhandlich. Zwar ist es möglich, mathematisch einen Zusammenhang zu konstruieren, allerdings steigt hierbei der Aufwand für die statistische Prüfung von Nichtlinearitäten und die Berechnung für den Anwender wird erschwert. Deshalb ist die Mischung unterschiedlicher Zuschlagsarten (€, €/m², %, €/m² Wfl / m² o.ä.) in deutschen Mietspiegeln eher unüblich.

Es können deshalb Grenzwerte gesetzt werden, ab denen ein Merkmal zutrifft (Überführung in eine dichotome Variable) oder ab denen eine neue Kategorie beginnt (bei mehrkategorialen Variablen). Diese Entscheidung muss jeweils im Einzelfall erfolgen. Maßstäbe hierbei sind:

- Baunormen, Richtwerte oder gängige Größen aus der Bauentwurfslehre – dies spielt gerade bei der Bemessung von Bewegungsflächen oder üblichen Breiten von Möbeln eine Rolle. Die Grenzen bei den Baujahresklassen, die bereits in den Fragebogen eingeflossen sind, bestimmen sich weitgehend nach der Veränderung von Baunormen (1. Wärmeschutzverordnung, Energieeinsparverordnung etc.).
- Statistische Auswertungen des üblichen Bereichs ohne Ausreißer nach oben oder unten – dies ist ein probates Verfahren, um beispielsweise Mindestgrößen von Bädern, Küchen o.ä. zu bestimmen.
- Konkurrierende Prüfung von Variablen im Regressionsmodell – hierbei werden unterschiedliche umgewandelte Variablen in das Regressionsmodell eingeführt und die Variante mit dem höchsten Beitrag zum Bestimmtheitsmaß aufgenommen.

Bildung von Kombinationsvariablen

Aufgrund der begrenzten Zahl an Freiheitsgraden in einer statistischen Vergleichsmietenanalyse ist die Menge der sinnvoll in einem qualifizierten Mietspiegel prüfbaren (zwei- oder mehrkategorialen) Wohnwertmerkmale begrenzt. Mehr Merkmale erhöhen die Multikollinearität und reduzieren die Stabilität des Modells, da zwischen den Wohnwertmerkmalen Abhängigkeiten bestehen. Dazu kommt, dass Einzelmerkmale im Regelfall einen geringeren partiellen Erklärungswert aufweisen und daher seltener signifikante Preiseinflüsse nachweisbar sind. Die Bildung von zusammengefassten Merkmalen stellt, wie jede Variable eines Mietspiegelmodells, einen Hypothesentest dar. D.h. es wird ein Sachzusammenhang zwischen einer Merkmalskombination und der Vergleichsmiete vermutet, der dann statistisch getestet kann und ggf. verworfen werden muss. Bei der Zusammenfassung sind daher Sachzusammenhänge in Form von Korrelationen (die Merkmale treten häufig gemeinsam auf; z.B. Badausstattung) und sachlogische Zusammenhänge (z.B. baualterstypische Merkmale im Altbau) erforderlich.

Umgang mit fehlenden Werten

In jeder primärdatenbasierten Erhebung gibt es Fragen, auf die einzelne Befragte keine Antwort kennen oder die Antwort unplausibel erscheint. Dazu wird in der Datenaufbereitung und Variablenbildung wie folgt umgegangen:

- Codierung der Antwort als fehlender Wert. Diese Strategie kommt immer dann in Frage, wenn der Anteil der fehlenden Werte gering ist und die Variable nicht einen unbedingt erforderlichen oder wesentlichen Teil der Untersuchung beeinträchtigt. Damit eine Auswertung des Falles in der Regressionsanalyse möglich ist, werden Korrelationen zwischen Variablen mit fehlenden Werten systemintern durch den Algorithmus der Auswertungssoftware auf Basis derjenigen Fälle geschätzt, die jeweils vollständig vorliegen.
- Codierung als nicht zutreffend. Diese Codierung ist beispielsweise dann relevant, wenn keine Informationen zur Ausstattung der Einbauküche vorliegen, zuvor aber bereits angegeben wurde, dass keine Einbauküche vorhanden ist.
- Ergänzung von fehlenden Werten. Bei größeren Anteilen fehlender Werte oder bei unbedingt erforderlichen Werten werden folgende Verfahren angewandt, mit denen Werte ergänzt werden können:
 - Zuspiegelung externer Daten bei fehlenden Angaben zum Baujahr
 - Imputationsverfahren, z.B. bei energetischen Beschaffenheitsmerkmalen, bei denen der Mindeststandard anhand baurechtlicher Vorgaben abgeleitet werden kann
- Fallausschluss. Wenn unbedingt erforderliche Werte nicht ergänzt werden können, wird der entsprechende Fall aus der Analyse ausgeschlossen. Dies trifft nur für die Variablen Miethöhe und Wohnfläche zu.

Die im Folgenden dargestellten Prozentwerte beziehen sich immer auf alle Fälle, die eine Angabe zum jeweiligen Merkmal getroffen haben. Hierbei wurden jeweils die in Kapitel 4.3 dargestellten Gewichtungsfaktoren berücksichtigt. Hierdurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

5.2 Art der Wohnung

Als erste Gruppe an Wohnwertmerkmalen wurde die Art der Wohnung untersucht. Auf Grundlage der erhobenen Daten wurden zunächst die Anzahl der Geschosse sowie der Wohnungen im Gebäude, die Lage der Wohnung im Gebäude sowie die Relevanz von spezifischen Einfamilienhaustypen untersucht. Die folgenden Abbildungen (Abbildung 3, Abbildung 4, Abbildung 5 und Abbildung 6) visualisieren die Häufigkeitsverteilung dieser Merkmale.

Anhand von Abbildung 3 ist die rechtsschiefe Verteilung bei der Geschossanzahl zu erkennen und dass die meisten Gebäude drei oder vier Geschosse aufweisen (insgesamt ca. 56 % der Stichprobe). Die Stichprobe

beinhaltet jedoch auch Fälle in Wohnungen mit mehr als sechs Geschossen (15,5 %). Ähnlich verhält es sich bei der Anzahl der Wohnungen im Gebäude, da in der Stichprobe viele Wohnungen in Gebäuden mit kleiner oder mittlerer Wohnungsanzahl enthalten sind (Tabelle 4). Ca. 70 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit bis zu 12 Wohnungen. Hinsichtlich der Lage der Wohnung im Gebäude ist zu erkennen, dass nur ein geringer Anteil der Stichprobenfälle Dachgeschosswohnungen darstellen (9,0 %) und Untergeschoss- bzw. Souterrain-Wohnungen noch seltener in der Stichprobe bzw. in der unbekannten Auswertungsrundgesamtheit vorkommen (1,7 %).

Im Rahmen der Regressionsanalyse wurden diese Merkmale auf Preisrelevanz überprüft. Eine statistisch signifikante Erklärung der Miethöhe anhand der Lage der Wohnung im Gebäude konnte jedoch nicht identifiziert werden.

Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der Geschosszahl

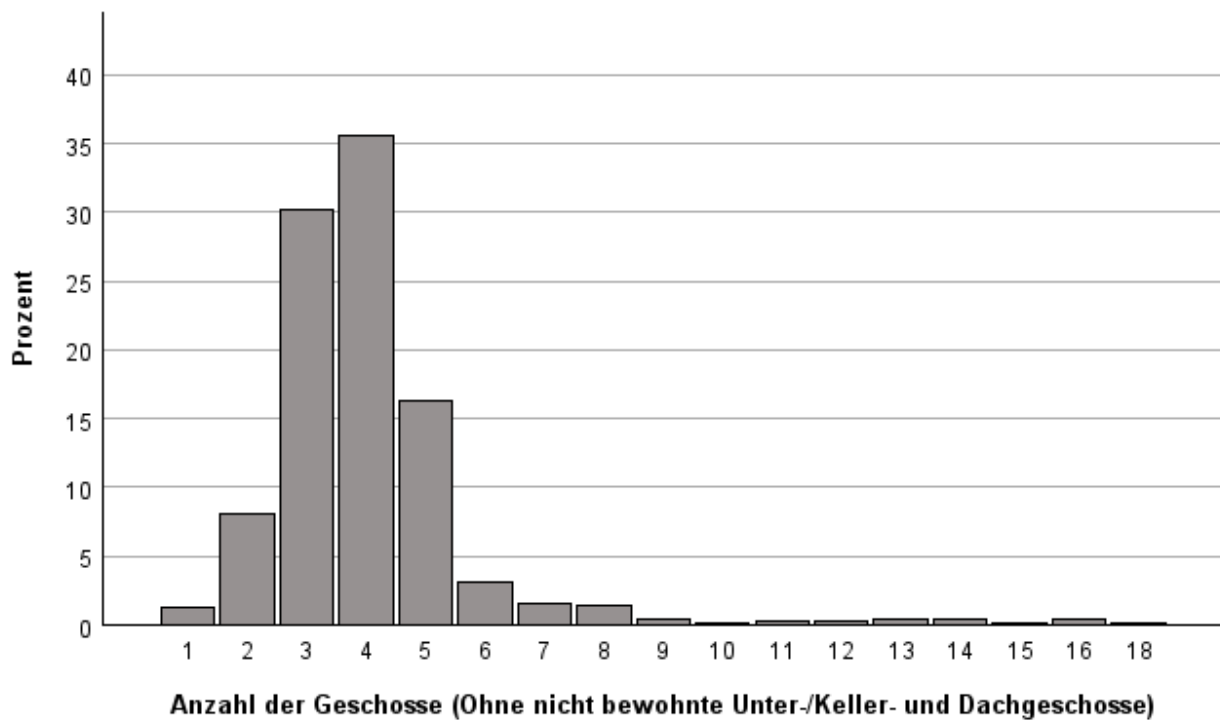


Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnungszahl

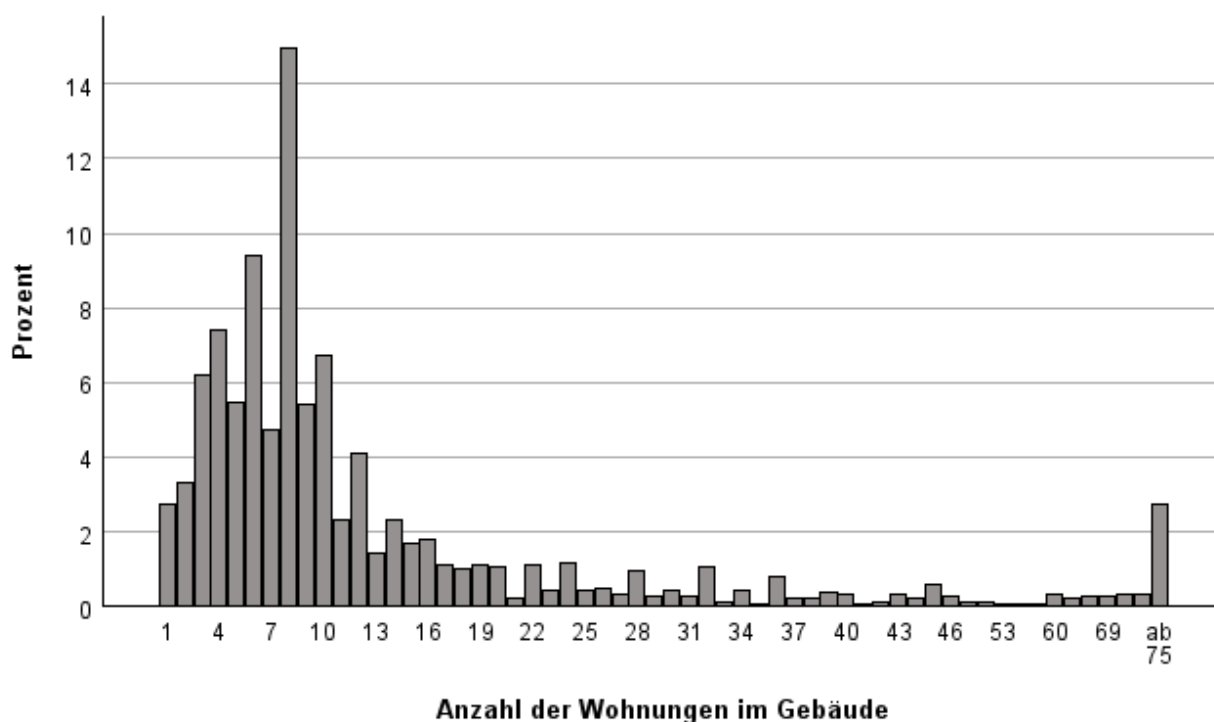


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Lage im Gebäude

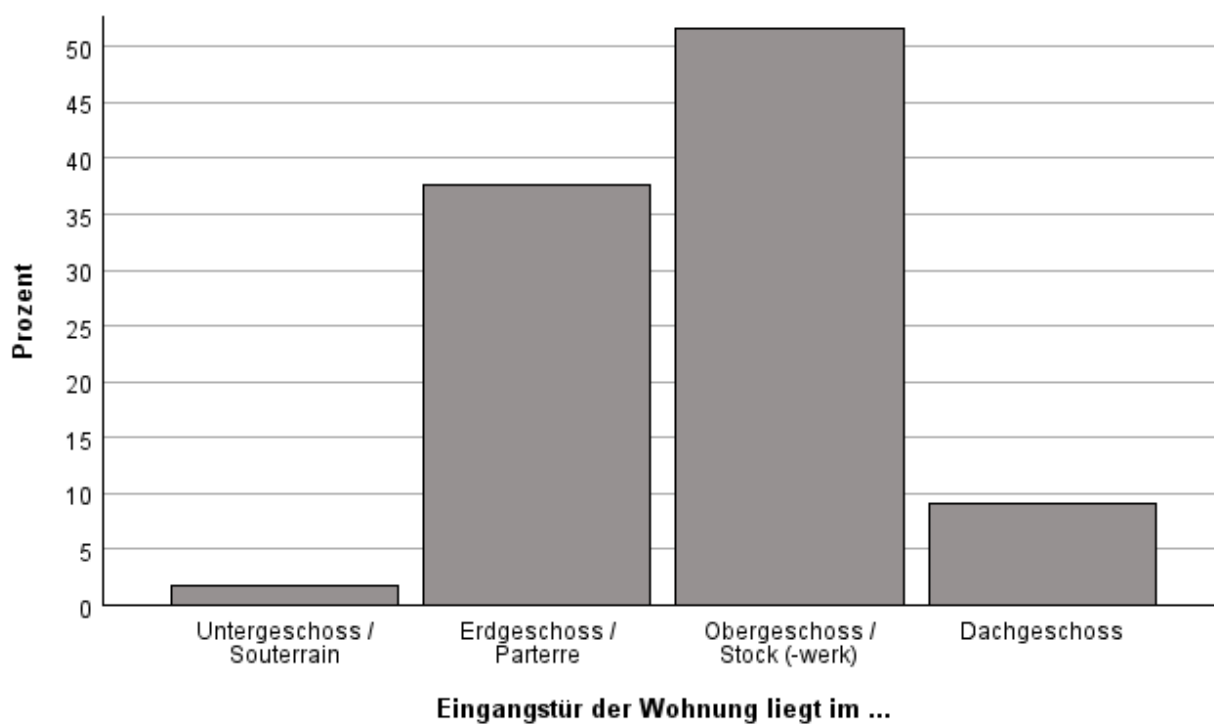
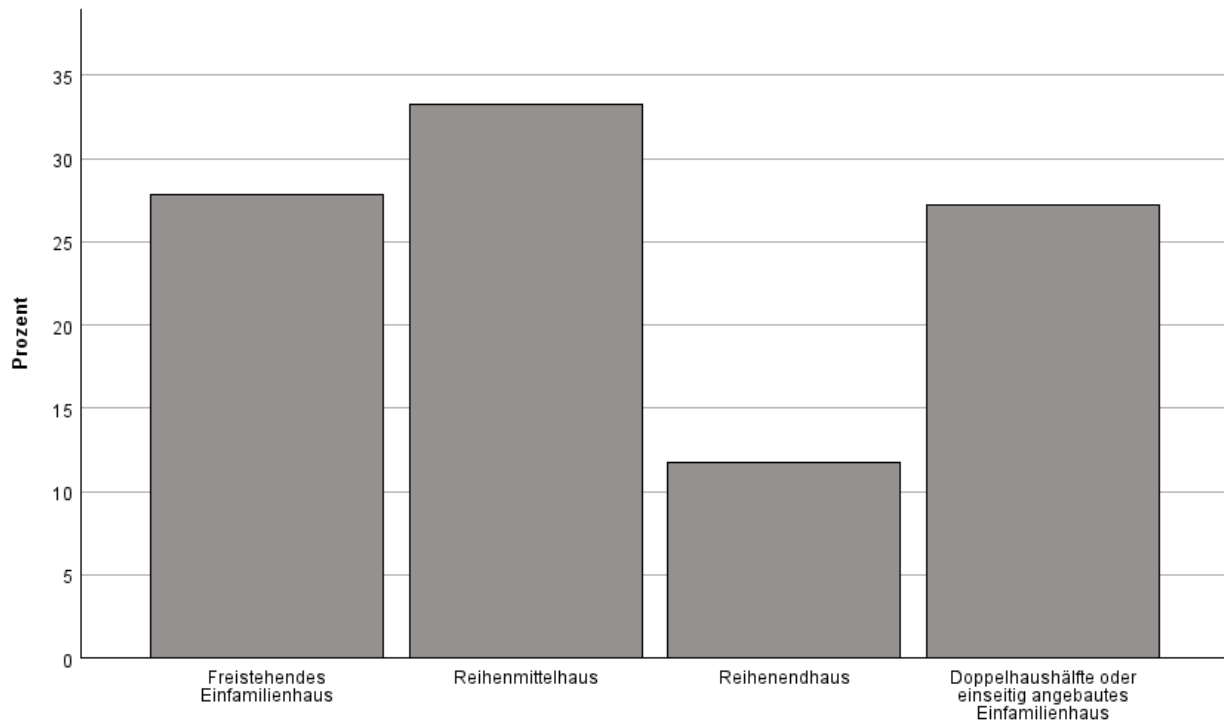


Abbildung 6 zeigt die Häufigkeitsverteilung der 54 im Auswertungsdatensatz verbliebenen Fälle außerhalb von Mehrfamilienhäusern nach unterschiedlichen Einfamilienhaustypen (Freistehendes Einfamilienhaus, Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus). Aufgrund der recht geringen Fallzahlen wurden unterschiedliche Einfamilienhaustypen gegebenenfalls zusammengeführt.

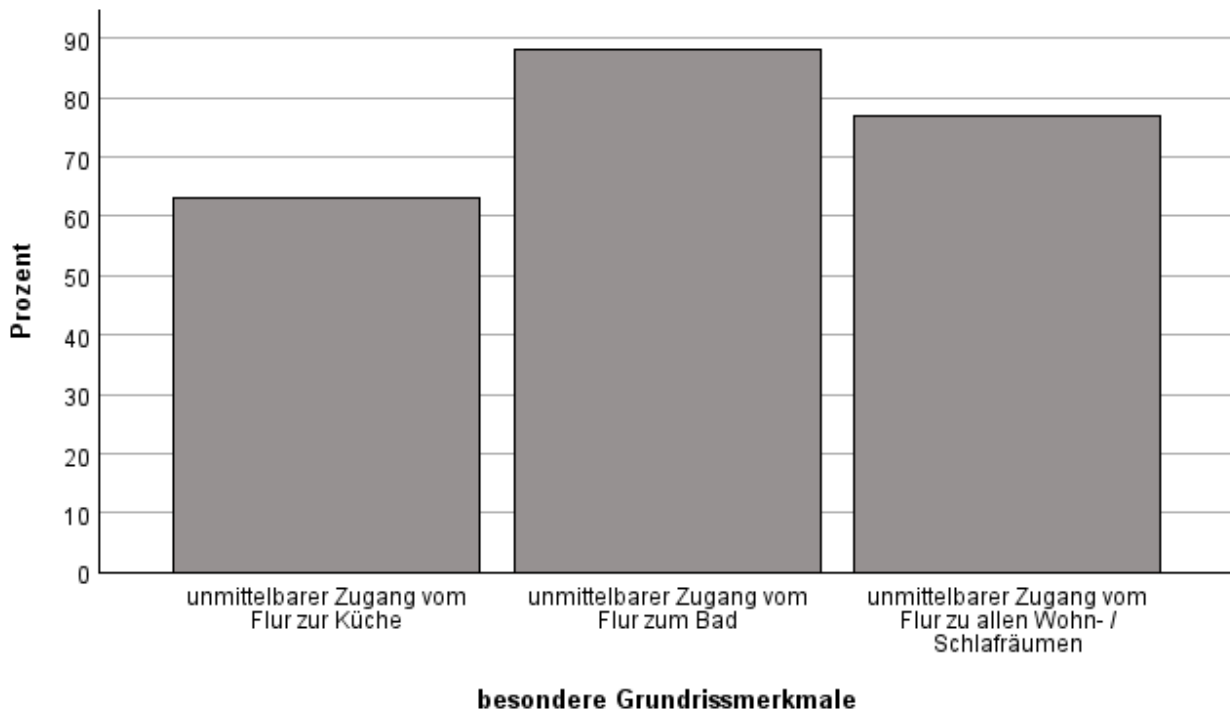
Die Überprüfung hat gezeigt, dass auch die entsprechenden Kombinationsvariablen keine signifikanten Preisdifferenziale aufweisen, sodass im Gegensatz zur vorangegangenen Untersuchung kein Zuschlag für die Einfamilienhaustypen ermittelt werden konnte.

Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhaustypen



Als weitere Ausprägungen unterschiedlicher Wohnungsarten wurden verschiedene Grundrissmerkmale untersucht. Abbildung 7 sind die Häufigkeiten von Konstellationen zu entnehmen, bei denen die Küche, das Bad oder alle Wohn-/Schlafräume von der Wohnungstür aus unmittelbar erreichbar sind. Wie zu erkennen ist, ist die Erreichbarkeit insbesondere beim Bad wie auch bei den Wohn-/Schlafräumen in den meisten Fällen gegeben (88 % bzw. 77,9 %). Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Küche weisen weniger Fälle dieses Grundrissmerkmal auf (ca. 63,2 %).

Die regressionsanalytische Untersuchung der Miethöhe hat kein statistisch signifikantes Preisdifferential für die Erreichbarkeit des Bades von der Wohnungstür ergeben, sodass auch für den selteneren Fall der fehlenden Erreichbarkeit nun kein Abschlag mehr ermittelt werden konnte.

Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung besondere Grundrissmerkmale (Zugang Bad etc.)

Darüber hinaus wurde der Küchengrundriss untersucht. Abbildung 8 und Abbildung 8 zeigt die Häufigkeitsverteilung unterschiedlicher Grundrissarten. Bei den Küchengrundrissen besteht stets die Problematik, dass moderne integrierte Küchen tendenziell eher einen Zuschlag geben und einfache Küchenlösungen im Wohnraum tendenziell einen Abschlag. Als relevante Unterscheidungsmerkmale wurden im Rahmen der Erhebung sowohl die ausreichende Größe und Funktionalität des Küchenbereichs (79,5 % der relevanten Stichprobenfälle) sowie die eindeutige Abgrenzung gegenüber dem restlichen Wohnraum (65,6 % der relevanten Stichprobenfälle) abgefragt. Ein signifikanter Preiseffekt konnte hinsichtlich der unterschiedlichen Küchengrundrissen wiederum nicht festgestellt werden.

Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung besondere Grundrissmerkmale (Küchengrundriss)

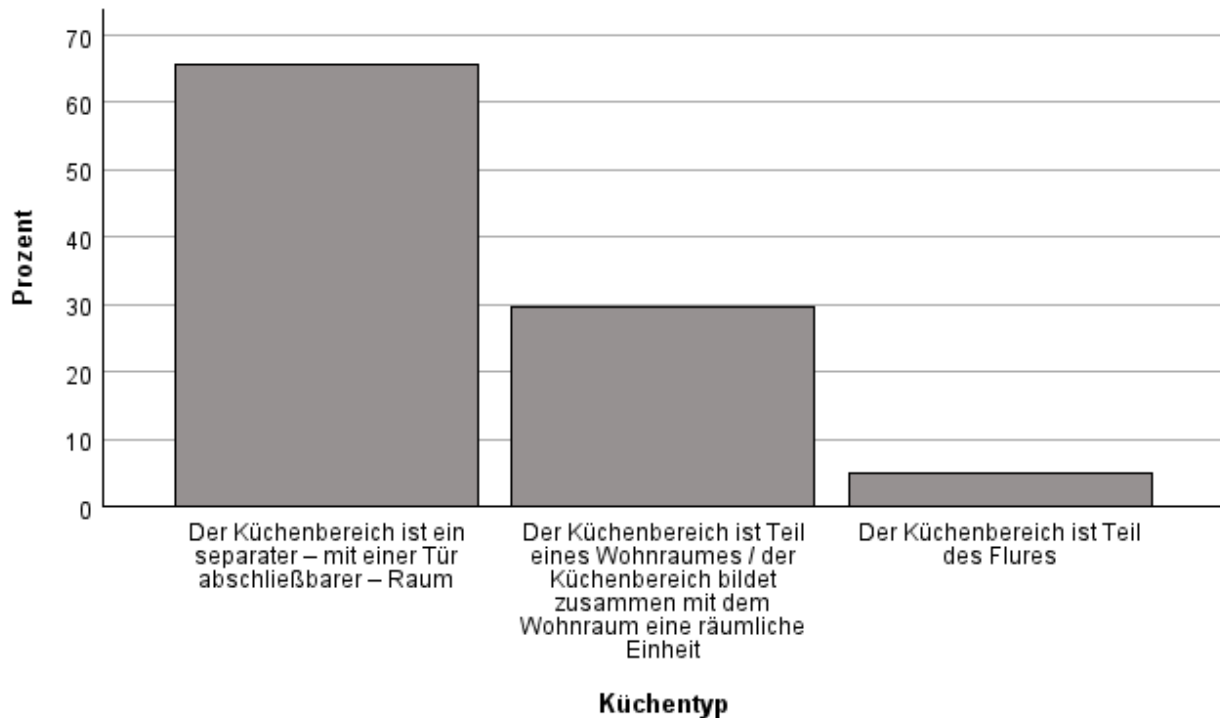
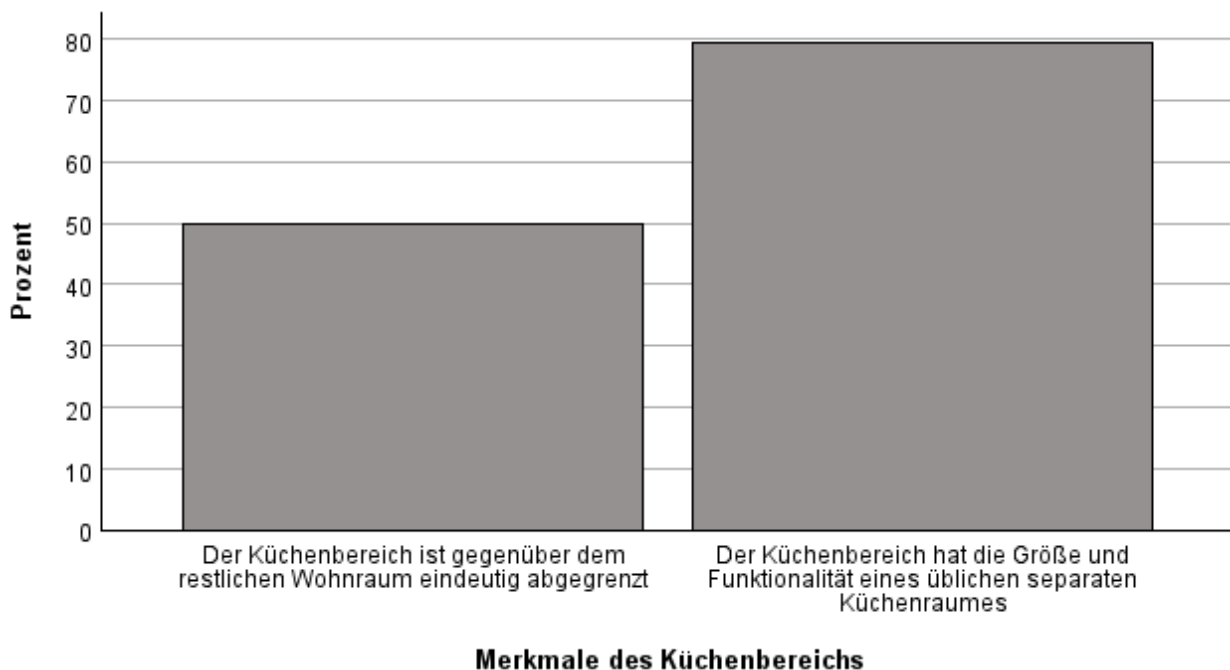


Abbildung 9: Abgrenzung sowie Größe und Funktionalität des Küchenbereichs als Teil eines Wohnraumes



5.3 Wohnungsgröße

Als nächste Wohnwertmerkmalskategorie wurde die Wohnungsgröße untersucht. Dabei wird nach Wohnfläche (Abbildung 10), nach Raumanzahl (Abbildung 11) und Größe des größten Wohn-/Schlafraums bzw. des kleinsten Wohn-/Schlafraums unterschieden.

Durch das Merkmal Wohnfläche in Quadratmetern wird die Wohnungsgröße metrisch modelliert, wobei der Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Miethöhe in der Regel nicht linear ist, da kleinere Wohnungen üblicherweise höhere Quadratmetermieten aufweisen. Im Rahmen der ersten Stufe der Regressionsanalyse wurden unterschiedliche Wohnflächenfunktionen überprüft und erwartungsgemäß ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt (siehe detailliert Kapitel 5.7). Hinsichtlich der Berücksichtigung von Polynomen höherer Ordnung (Wohnfläche hoch zwei, Wohnfläche hoch drei) konnten gegenüber einem linearen Zusammenhang keine wesentliche Modellverbesserung festgestellt werden, weshalb im Sinne der Strukturkonstanz weiterhin ein linearer Zusammenhang zwischen Nettomiete und Wohnfläche modelliert wurde.

Hinsichtlich der Anzahl der Räume ist in Abbildung 11 zu erkennen, dass die in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen vor allem drei bzw. zwei Wohn-/Schlafräume aufweisen (zusammen ca. 70 %). Entsprechend seltener sind Wohnungen mit nur einem Wohn-/Schlafraum (11,0 %) sowie mit mehr als drei (16,0 %).

In Form von dichotomen Variablen wurde die Anzahl der Räume auf Preisrelevanz überprüft und ein signifikanter Effekt für Wohnungen mit nur einem Wohn-/Schlafraum festgestellt.

Die Größe des größten bzw. des kleinsten Wohn-/Schlafraums lag wiederum als metrische Variable vor. Für diese Merkmale ließ sich jedoch auch nach Dichotomisierung erneut keine Preisrelevanz feststellen.

Abbildung 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche

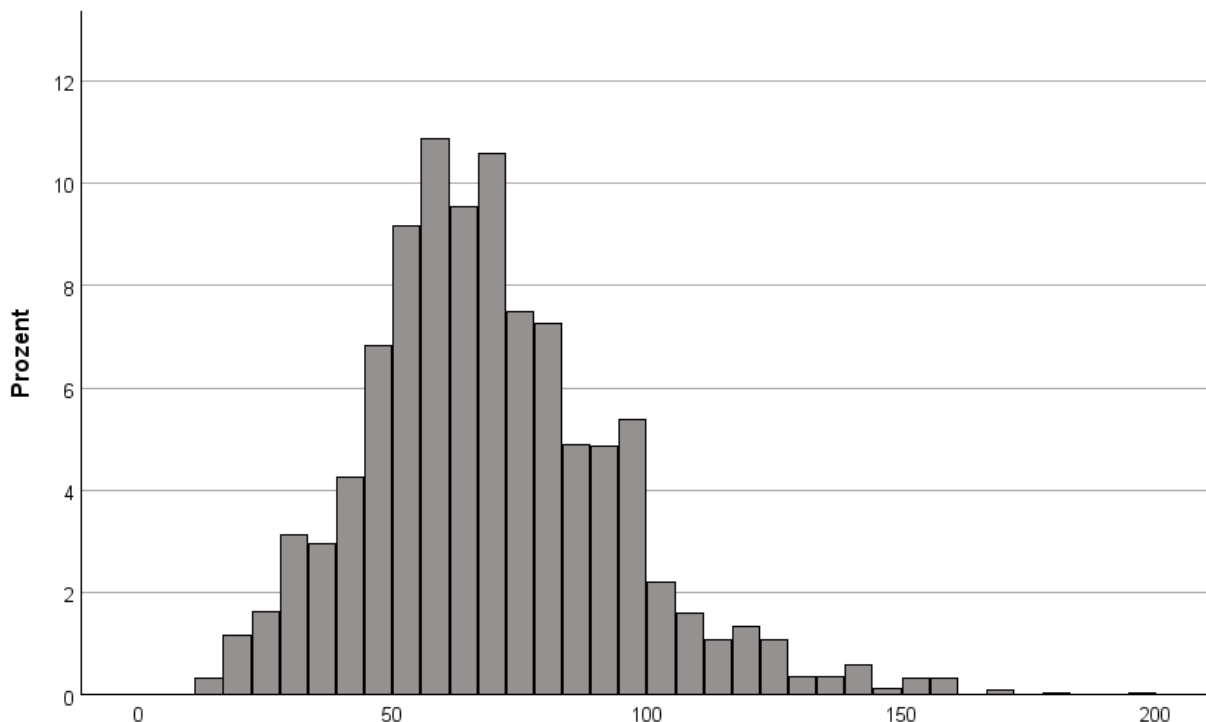
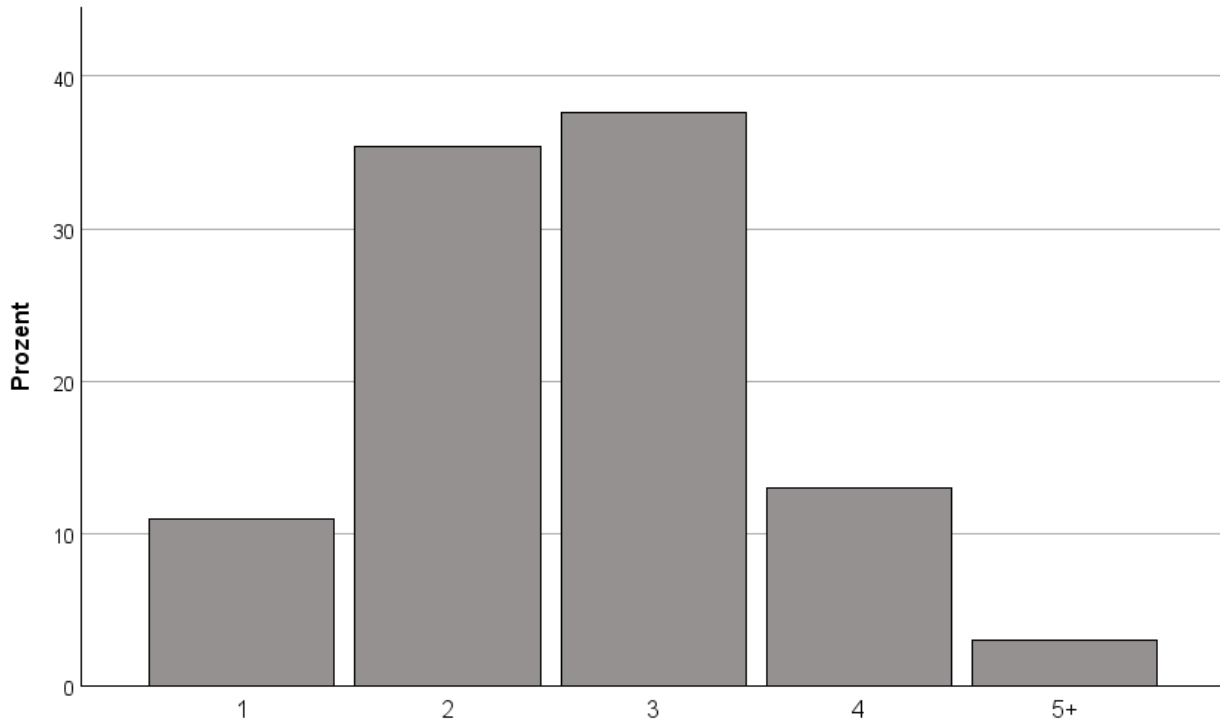


Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der Raumzahl



5.4 Ausstattung der Wohnung

5.4.1 Grundausrüstung und Haustechnik

Grundsätzlich werden verschiedene Merkmale mit einem einfachen Ausstattungsstandard in Verbindung gebracht. Konkret werden üblicherweise die Heizungsart, die Beheizungsmöglichkeiten, die Warmwasserbereitung und das Vorhandensein eines abgeschlossenen Badezimmers betrachtet.

Hinsichtlich der Heizungsart wird das Fehlen einer Heizung als einfache Ausstattung angesehen. In zwei Fällen wurde angegeben, dass der Vermietende keine Heizung gestellt hat. Diese Fälle wurden aus dem Auswertungsdatensatz entfernt (siehe Kapitel 4.2). Die Häufigkeitsverteilungen der anderen Heizungsarten sind in Abbildung 12 dargestellt. Nur 0,8 % der Wohnungen verfügen lediglich über Einzelöfen mit unterschiedlichen Energieträgern oder Mehrraumöfen. In den meisten Fällen erfolgt die Beheizung über eine Gebäudezentralheizung (60,0 %), gefolgt von Etagen-Zentralheizungen (20,1 %) und Fern- bzw. Nahwärme (16,0 %).

Beim Merkmal Beheizungsmöglichkeiten geht es ferner um die Frage, inwiefern sämtliche Wohn-/Schlaf-räume beheizbar sind und ob Warmwasser im Bad wie auch in der Küche vorhanden ist (Abbildung 13). Wie der Abbildung zu entnehmen ist, ist dieses Merkmal bzw. die Einzelmerkmale bei nahezu allen Fällen gegeben. Lediglich bei 1,7 % der Fälle hatten nicht alle Wohn-/Schlaf-räume eine Beheizungsmöglichkeit. 0,8 % der Fälle verfügten über kein Warmwasser im Bad und 3,9 % über kein Warmwasser in der Küche.

Abbildung 12: Häufigkeitsverteilung der Heizungsart

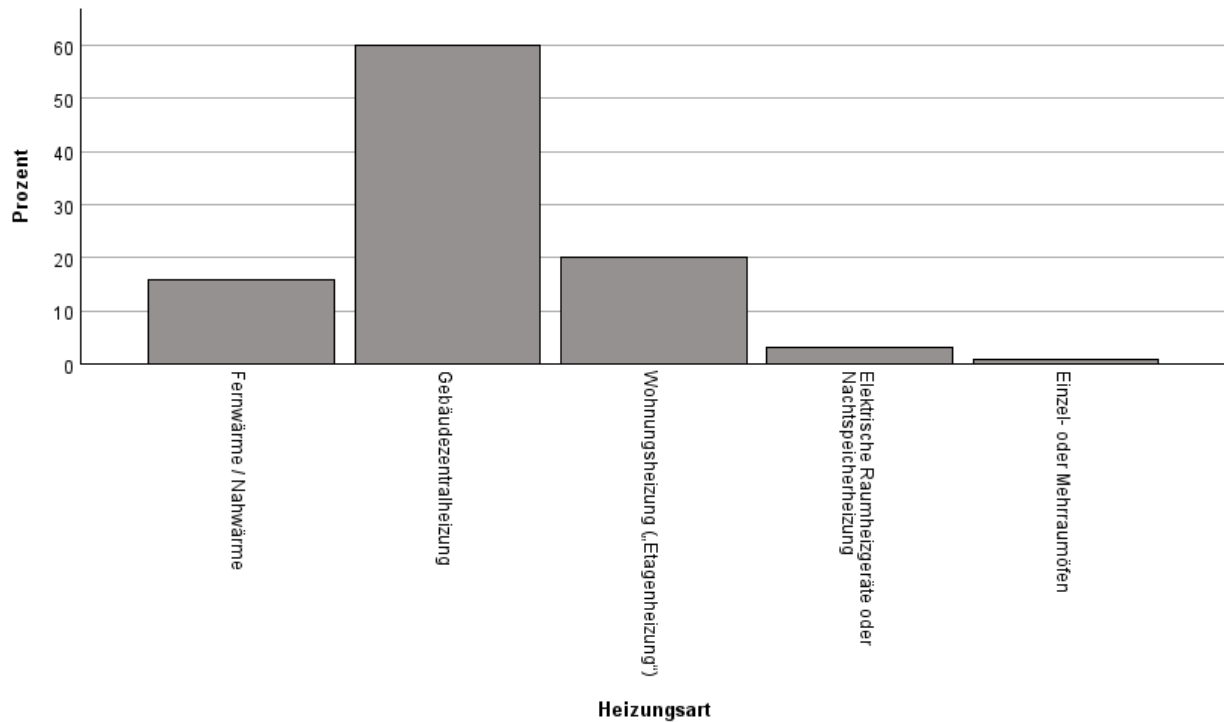
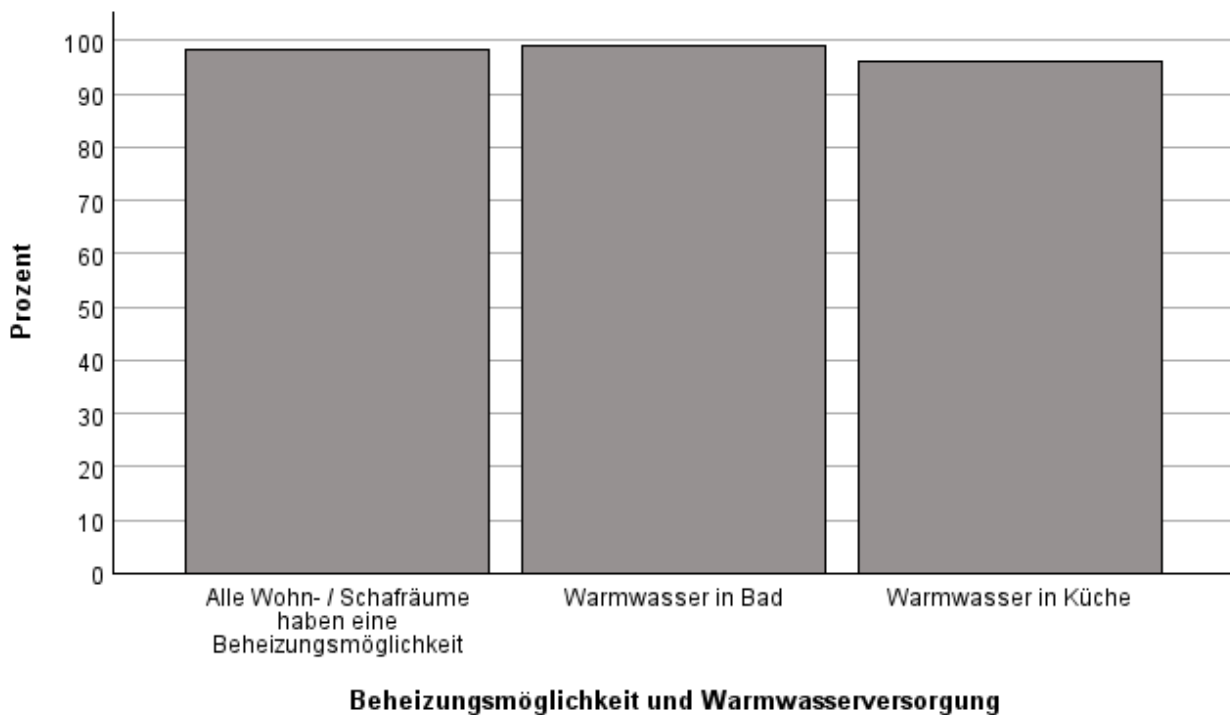


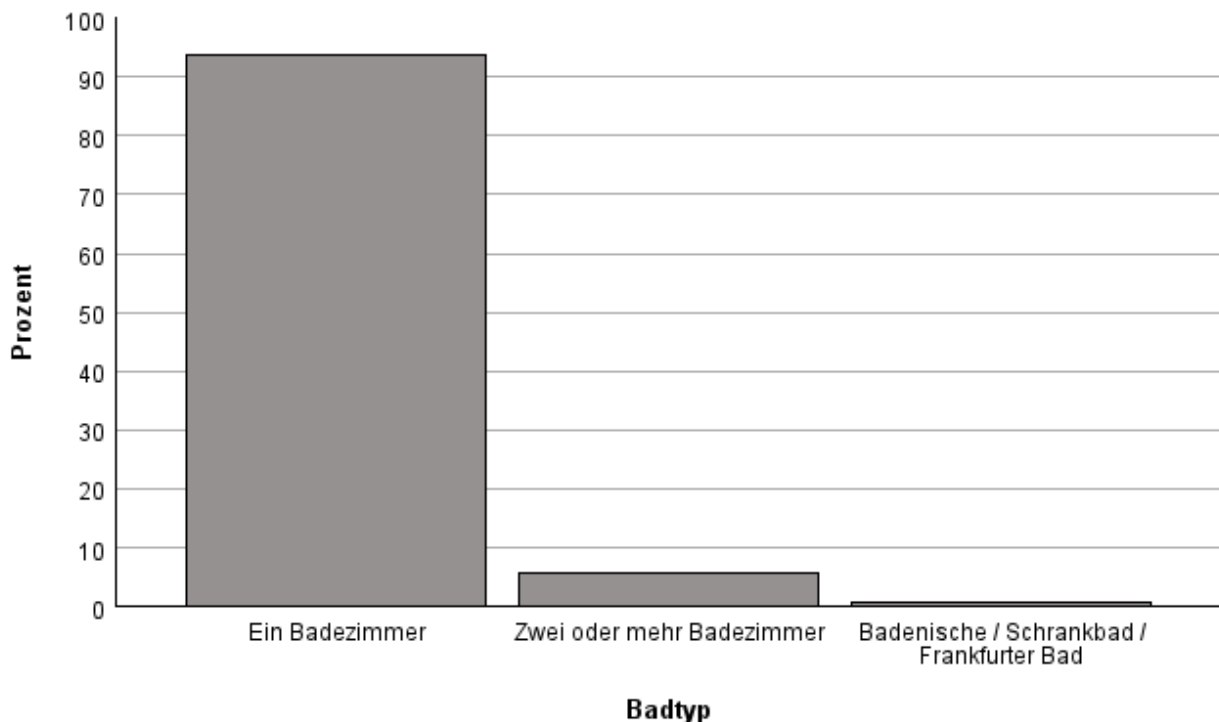
Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Beheizungsmöglichkeit und Warmwasserversorgung



Hinsichtlich des Badezimmers wurde erhoben, ob anstelle eines abgeschlossenen Badezimmers lediglich eine Badenische, ein Schrankbad oder ein Frankfurter Bad vorhanden ist oder gar kein Bad zur Wohnung gehört

(Abbildung 14). Hier zeigt sich, dass nur noch ein sehr marginaler Anteil der Wohnungen kein Bad oder lediglich eine Badenische etc. aufweist (0,5 %).

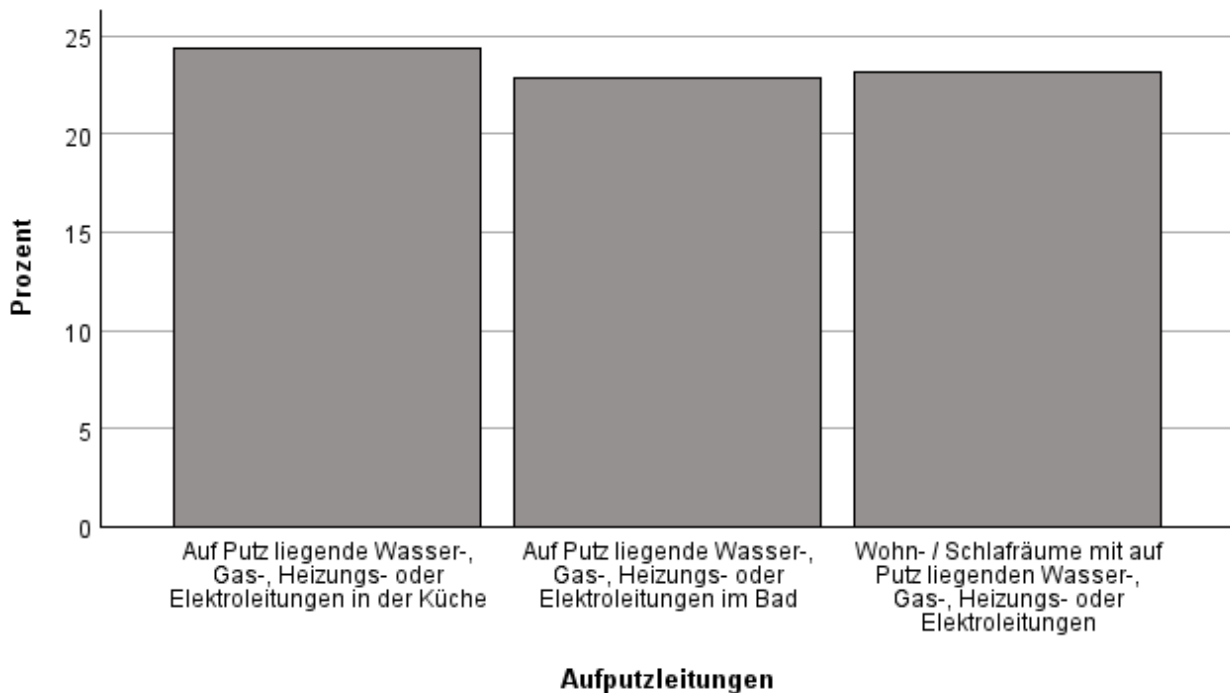
Abbildung 14: Badtyp



Wie dargestellt sind die aufgeführten Merkmale des einfachen Standards sehr selten. Zugleich korrelieren diese Merkmale miteinander (d. h. sie treten gemeinsam auf), wodurch Zu- und Abschläge für jedes einzelne Merkmal wenig sachgerecht sind. Das IWU hat analog zum Vorgehen 2021/2022 eine Zusammenfassung zu einer Kategorie „Substandard-Grundausstattung“ durchgeführt und dabei unterschiedliche Varianten dieser Kombinationsvariable gebildet. Beispielsweise wurde eine Kombination aus Beheizung mit Holz-/Kohle oder Öleinzelföhen und fehlendem Warmwasser in Küche oder Bad geprüft wie auch eine Kombinationsvariable aus fehlendem Warmwasser in Küche oder Bad und einer außerhalb der Wohnung liegenden Toilette auf Preisrelevanz untersucht.

Es konnten so keine statistisch signifikanten Preisdifferentiale ermittelt werden. Daher wurden Fälle ohne vom Vermieter gestellte Heizung aus dem Auswertungsdatensatz herausgenommen. Auch die sonstigen Varianten, wie die in früheren qualifizierten Mietspiegel enthaltene Substandard-Grundausstattung oder unterschiedliche Wärmeversorgungssysteme, wiesen kein statistisch signifikantes Preisdifferential auf (siehe auch Kapitel 5.6).

Bei den Aufputzleitungen wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Verteilung auf die Wohnräume, Küche und das Bad erhoben und auf Preisrelevanz überprüft (vgl. Abbildung 15 für die Häufigkeitsverteilung). Aufputzleitungen sind in ca. einem Viertel der Fälle relevant (24,4 % in der Küche, 22,8 % im Bad und 23,2 % in der überwiegenden Zahl der Wohn-/Schlaf Räume). Für keine der Varianten konnte jedoch ein statistisch signifikanter Preiseffekt ermittelt werden, weshalb Aufputzleitungen im finalen Regressionsmodell nicht enthalten sind.

Abbildung 15: Häufigkeitsverteilung der Aufputzleitungen

5.4.2 Badezimmersausstattung

In Tabelle 8 sind die erhobenen Ausstattungsmerkmale im Bad dargelegt. Auch hier gilt, dass die Ausweisung von Einzelmerkmalen aufgrund des gleichzeitigen Auftretens vieler Merkmale eher zu vermeiden ist und Komplexvariablen unter Umständen (geringe Multikollinearität) vorzuziehen sind. Ausgangspunkt der statistischen Überprüfung ist die Unterscheidung von Konstellationen eines einfachen, mittleren und eines gehobenen Ausstattungsstandards des Badezimmers.

Tabelle 8: Ausstattungsmerkmale Bad

	Häufigkeit	Prozent
Badewanne im Bad vorhanden	1.032	67,9
Separate Dusche im Bad vorhanden	759	51,6
Dusche ist ebenerdig/bodengleich oder mit einer Duschwannenkante bis maximal 2 cm eingebaut	287	22,2
Wandhängende Toilette im Bad vorhanden	998	66,5
Waschbecken im Bad vorhanden	1.525	99,1
Doppelwaschbecken bzw. zwei oder mehr Waschbecken im Bad vorhanden	63	4,5
Bad mit Außenfenster, das geöffnet werden kann	946	62,8
Mechanische Belüftung des Badezimmers vorhanden	576	41,2
Handtuchwandheizkörper	671	45,7

Im Sinne eines gehobenen Standards konnten für zwei Komplexvariablen statistisch signifikante Preisdifferenziale identifiziert werden: die Badezimmermodernisierung sowie das umfangreiche Badezimmer. Die Modellierung der Badezimmermodernisierung entspricht der 2017/2018 und 2021/2022 gewählten Operationalisierung und beinhaltet wie zuvor weitere Mindestanforderungen – funktional geeignete Oberflächenmaterialien im Spritzwasserbereich, das Vorhandensein eines Waschbeckens, Fußboden mit Platten/Fliesen aus

Keramik, Naturstein oder Terrazzo, Fenster oder mechanische Belüftung, mindestens 4m² Badfläche –, die bei einer Badezimmermodernisierung als zeitgemäßer Standard anzusehen sind. Tabelle 9 stellt die Häufigkeitsverteilung des Abschlussjahres der Badezimmermodernisierung, unterteilt nach den Einzelmerkmalen „Erneuerung aller Sanitärobjekte im Badezimmer“ und „Neuverfliesung des Spritzwasserbereichs im Badezimmer“, dar. Es ist zu beachten, dass der hohe Anteil an Mietwohnungen, bei denen keine Modernisierung durchgeführt wurde, auch durch Neubauten geprägt ist, bei denen noch keine Modernisierungsnotwendigkeit gegeben ist.

Tabelle 9: Häufigkeitsverteilung des Abschlussjahres der Badezimmermodernisierung

		Trifft nicht zu	Vor bis zu 5 Jahren	Vor 5 bis zu 10 Jahren	Vor über 10 Jahren
Erneuerung aller Sanitärobjekte im Badezimmer	Häufigkeit	576	219	240	323
	Prozent	42,4	16,1	17,6	23,8
Neuverfliesung des Spritzwasserbereichs im Badezimmer	Häufigkeit	597	214	225	317
	Prozent	44,1	15,8	16,6	23,4

Hinsichtlich des „umfangreichen Badezimmers“ wurden unterschiedliche Operationalisierungen bzw. Kombinationen überprüft. Ein statistisch signifikanter Preiseffekt konnte für die Variante ermittelt werden, bei der das Vorhandensein eines Doppelwaschbeckens bzw. zwei oder mehr Waschbecken sowie eine weitere umfangreiche Badezimmerausstattung mit mind. 6 qm Fläche, Badewanne und separater Dusche, sowie feuchtigkeitsunempfindlichen Oberflächen gegeben war. Anders als in der Vorgängeruntersuchung wurde dabei das Merkmal „Toilette im Bad“ nach Anregungen aus der Mietspiegelkommission bei der Operationalisierung des "umfangreichen Badezimmers" nicht berücksichtigt.

Im Sinne eines einfachen Standards wurde das Fehlen bestimmter Ausstattungsmerkmale überprüft. Für das Nichtvorhandensein einer wandhängenden Toilette im Bad war kein Preisdifferential statistisch nachweisbar, sodass dieses Merkmal im finalen Regressionsmodell nicht mehr aufgenommen wurde. Für das Vorhandensein von Handtuchwandheizkörpern konnte kein sachgerechter Zuschlag ermittelt werden, so dass dieses Merkmal im Regressionsmodell ebenfalls nicht berücksichtigt wurde.

5.4.3 Freisitze und Garten

Im Rahmen der Erhebung wurden unterschiedliche Freisitzarten abgefragt. Die Häufigkeitsverteilung der Freisitzarten Balkon/Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten sind in Tabelle 10 dargestellt. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass mehr als 60 % aller Stichprobenfälle über einen Balkon oder eine Loggia verfügen, Terrassen, Dachterrassen und insbesondere Wintergärten jedoch deutlich seltener vorkommen. Bei der regressionsanalytischen Prüfung der Preisrelevanz wurde auch die Größe des Freisitzes berücksichtigt, um funktionale Qualitätssprünge durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten preislich analysieren zu können.

Zusätzlich wurde erfragt, ob ein Garten zur Alleinnutzung (6,8 %) oder zur Mitbenutzung (20,7 %) zur Wohnung gehört.

Ein statistisch signifikantes Preisdifferential konnte weder für Balkone, Loggias, Dachterrassen oder Wintergärten noch für Gartennutzungen festgestellt werden, sodass diese Merkmale im Regressionsmodell nicht berücksichtigt werden konnten.

Tabelle 10: Häufigkeitsverteilung der Freisitze

	Häufigkeit	Prozent
Wohnung hat Balkon/Loggia	1.052	64,4
Wohnung hat Terrasse	174	10,6
Wohnung hat Dachterrasse	53	3,2
Wohnung hat Wintergarten	6	0,4

5.4.4 Fußböden

Im Rahmen der Erhebung wurden die Fußbodenarten in der Küche, im Bad und in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafräume abgefragt. Wie anhand der folgenden Tabellen (Tabelle 11, Tabelle 12 und Tabelle 13) ersichtlich, streuen die Ausprägungen bei den Fußbodenarten in den Wohn- / Schlafräumen stärker als bei den Funktionsräumen Küche und insbesondere beim Bad.

Tabelle 11: Häufigkeitsverteilung der Fußböden in der Küche

	Häufigkeit	Prozent
Massivparkett (Vollholzparkett)	100	6,5
Mehrschichtparkett (Fertigparkett)	73	4,8
Massivholzdielen	33	2,2
Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo	689	45,2
Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl)	295	19,3
Linoleum oder PVC-Belag (Rollenware oder Platten)	239	15,7
Teppich	1	0,0
Sonstiges	35	2,3
Kein von der Vermieterin / dem Vermieter gestellter Fußboden	60	3,9

Tabelle 12: Häufigkeitsverteilung der Fußböden im Bad

	Häufigkeit	Prozent
Massivparkett (Vollholzparkett)	12	0,7
Mehrschichtparkett (Fertigparkett)	7	0,5
Massivholzdielen	10	0,6
Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo	1.352	86,0
Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl)	40	2,5
Linoleum oder PVC-Belag (Rollenware oder Platten)	75	4,8
Teppich	2	0,1
Sonstiges	40	2,5
Kein von der Vermieterin / dem Vermieter gestellter Fußboden	34	2,2

Tabelle 13: Häufigkeitsverteilung der Fußböden in den Wohn-/Schlafträumen

	Häufigkeit	Prozent
Massivparkett (Vollholzparkett)	254	16,0
Mehrschichtparkett (Fertigparkett)	195	12,3
Massivholzdielen	76	4,8
Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo	101	6,4
Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl)	600	37,8
Linoleum oder PVC-Belag (Rollenware oder Platten)	208	13,1
Teppich	39	2,5
Sonstiges	34	2,2
Kein von der Vermieterin / dem Vermieter gestellter Fußboden	80	5,0

Leitend für die Analyse der Fußbodenarten war analog zu 2021/2022 die Abgrenzung von einfachen, mittleren und hochwertigen Fußbodenarten. Die in das Regressionsmodell aufgenommenen Operationalisierungen orientieren sich an den Abgrenzungen von 2021/2022. Darüber hinaus wurden jedoch auch die einzelnen Fußbodenarten auf statistisch signifikante Preiseinflüsse überprüft.

Beim hochwertigen Fußboden wurde Massivparkett und Massivholzdielen in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafträume als kombinierte Merkmal geprüft und konnte Signifikanzniveau erreichen. Dementsprechend beinhaltet das finale Regressionsmodell einen Zuschlag für Massivparkett und Massivholzdielen als hochwertigen Fußboden.

Hinsichtlich des einfachen Fußbodens orientiert sich die Operationalisierung an der des vorherigen qualifizierten Mietspiegels. Es konnte ein signifikantes Preisdifferential für die Fußbodenarten Linoleum, PVC-Belag (Rollenware oder Platten) oder Teppich-Fußböden ermittelt werden. Sonstige Fußböden sind in der aktuellen Operationalisierung des Abschlages wegen eines einfachen Fußbodens im Gegensatz zu 2021/2022 nun nicht mehr enthalten.

Zusätzlich konnte für das Fehlen eines Fußbodens in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafträume oder in der Küche oder im Bad ein statistisch signifikanter Abschlag ermittelt werden.

5.4.5 Aufzug und schwellenlose Erreichbarkeit

Auf Basis des überarbeiteten Fragebogens wurde erfasst, ob ein ggf. vorhandener Aufzug auch im gleichen Stockwerk, in dem sich die Wohnung befindet, hält. Anhand von Tabelle 14 ist zu erkennen, dass bei 7,5 % der relevanten Fälle der Aufzug in einem Zwischengeschoss unmittelbar darüber bzw. darunter hält.

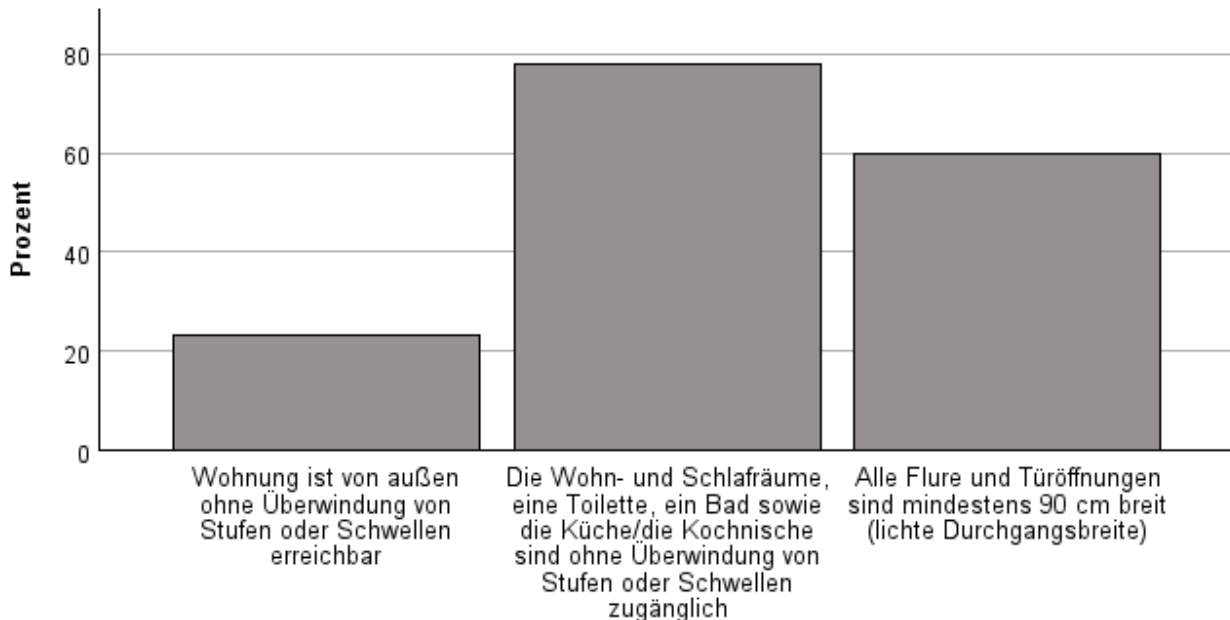
Daneben wurde abgefragt, ob die Wohnung ohne Überwindung von Schwellen mit einer Höhe von über zwei Zentimetern erreicht werden kann und, ob dies auch für die Wohn- und Schlafträume, mindestens eine Toilette, ein Bad sowie die Küche/Kochnische gilt. Daneben wurde die lichte Durchgangsbreite (mindestens 90 cm) von Fluren und Türöffnungen abgefragt. Das Abfrageergebnis ist in Abbildung 16 dargestellt.

Bei Aufzügen wurde die Preisrelevanz in Abhängigkeit der Haltemöglichkeiten des Aufzugs sowie der Lage der Wohnung im Gebäude geprüft. Ein statistisch signifikanter Preiseffekt konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Ein gesonderter Preiseffekt von schwellenlos erreichbaren Wohnungen konnten ebenso nicht ermittelt werden.

Tabelle 14: Häufigkeitsverteilung der Aufzugskonstellationen

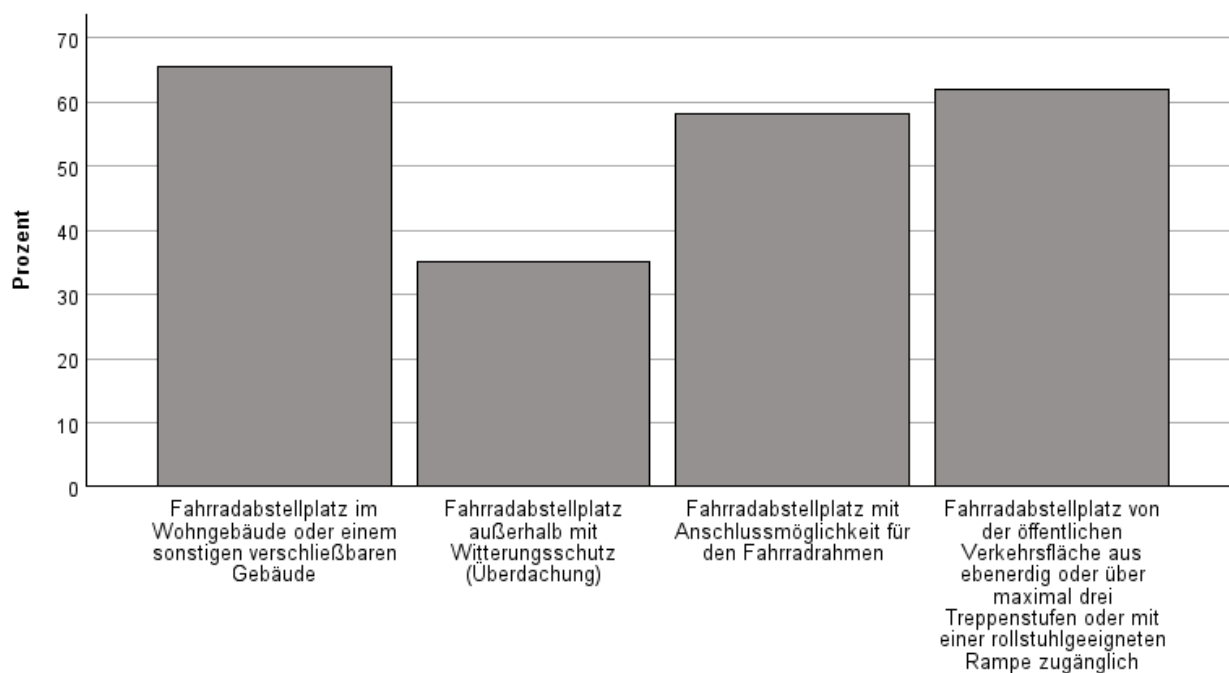
	Häufigkeit	Prozent
Der Aufzug hält im gleichen Stockwerk, in dem sich die Wohnung befindet	335	92,5
Der Aufzug hält in einem Zwischengeschoss unmittelbar darüber bzw. darunter	27	7,5

Abbildung 16: Schwellenlose Erreichbarkeit

5.4.6 Radplatz

Durch den Fragebogen wurde ermittelt, ob ein Abstellplatz für Fahrräder mit zur Wohnung gehört und welche Eigenschaften dieser gegebenenfalls besitzt. In Abbildung 17 wird die Verteilung dieser Eigenschaften dargestellt. In 79,5 % der Fälle gehörte zur Wohnung irgendeine Art von Abstellmöglichkeit für Fahrräder. In 65,6 % der Fälle war dieser im Wohngebäude, in 35,2 % der Fälle mit Überdachung, in 58,2 % der Fälle mit Anschlussmöglichkeit und in 61,9 % der Fälle schwellenlos erreichbar.

Zur Überprüfung eines möglichen Preiseinflusses eines Radplatz wurden die einzelnen Eigenschaften zunächst separat und dann in unterschiedlichen Kombinationen getestet ohne jedoch ein statistisch signifikanten Preiseinfluss zu finden. Das abschließende Regressionsmodell beinhaltet daher keinen Zuschlag für einen Radplatz bzw. einen Abschlag für das Fehlen eines Radplatzes.

Abbildung 17: Radplatz

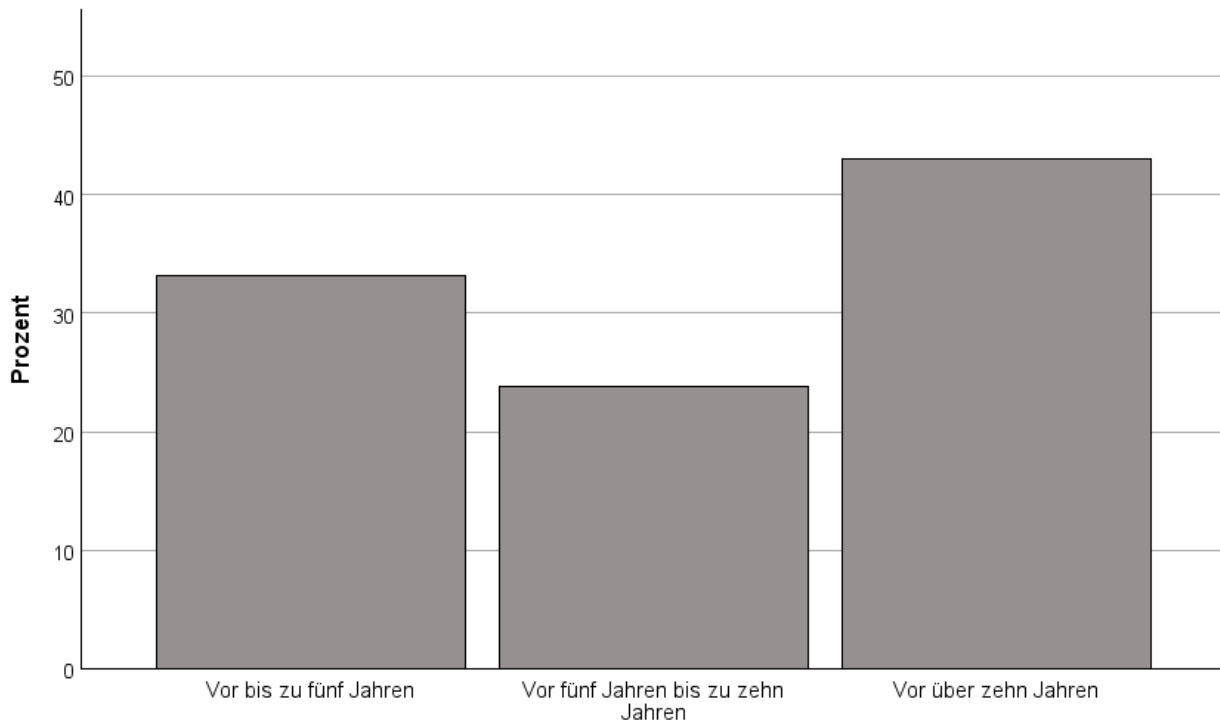
5.4.7 Küchenausstattung

Das Vorhandensein von Küchengeräten und -möbel kann ein relevantes Wohnwertmerkmal sein. Daher wurden im Rahmen der Erhebung unterschiedliche Küchenausstattungsmerkmale abgefragt. Neben der grundsätzlichen Küchenausstattungsart (Einbauküche (30,5 % aller Fälle mit Angabe) und Mini-/ Single-/Pantryküche (4,0 %)) wurden verschiedene Elemente erfasst (vgl. Tabelle 15). Zudem wurde abgefragt, vor wie vielen Jahren die Einbauküche eingebaut wurde (vgl. Abbildung 18).

Im Rahmen der Analyse konnte analog zur Operationalisierung 2021/2022, die sich auf einen Einbau vor weniger als zehn Jahren bezog, kein statistisch signifikantes Preisdifferential der Küchenausstattung ermittelt werden. Erst nachdem der Bezugszeitraum auf fünf Jahre eingegrenzt wurde, zeigt sich ein statistisch signifikanter Zuschlag für (umfangreiche und moderne) Einbauküchen.

Tabelle 15: Häufigkeitsverteilung der Küchenausstattungsarten und Küchenausstattungsmerkmale

	Häufigkeit	Prozent
Einbauküche	497	30,5
Mini-/Single-/Pantryküche	65	4,0
Spüle	542	97,4
Elektro-/Gasherd	443	79,6
Glaskeramik-Kochfelder	407	73,1
Dunstabzugshaube	396	71,1
Geschirrspülmaschine	361	64,8
Kühlschrank	432	77,5
Gefrierschrank/-truhe	335	60,2
Mikrowellengerät	79	14,2

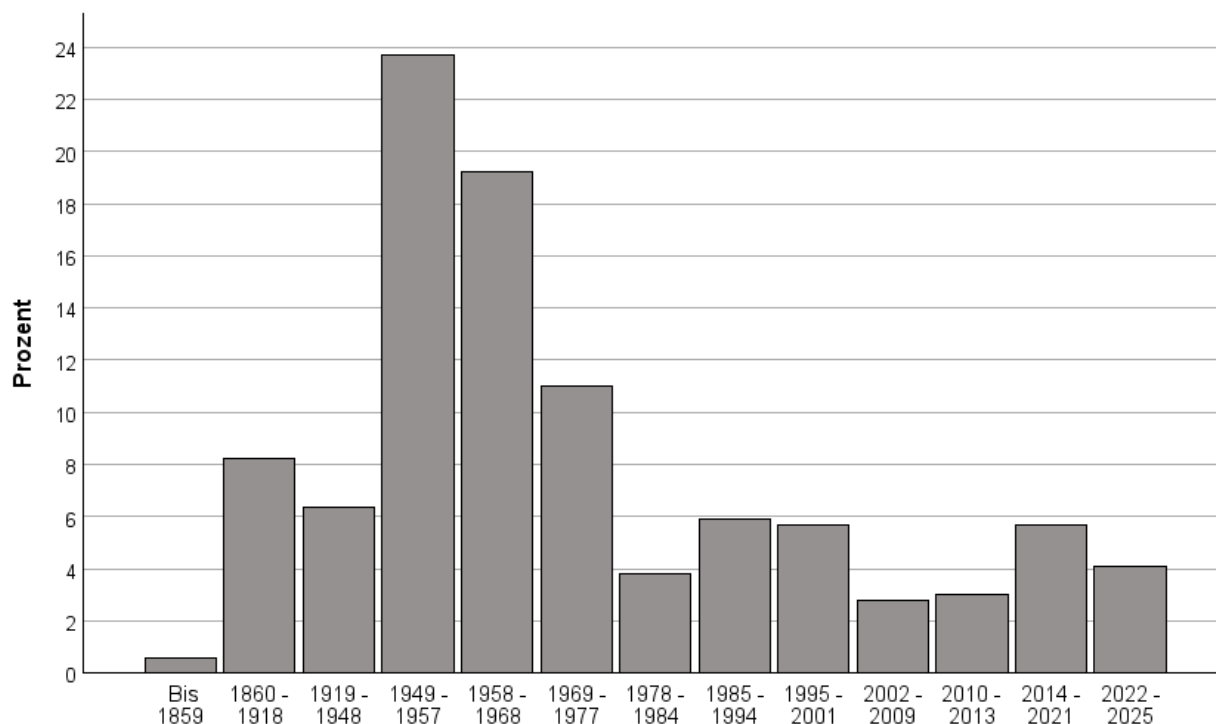
Abbildung 18: Zeitpunkt des Einbaus der Einbauküche

5.5 Beschaffenheit der Wohnung

5.5.1 Baujahr

Im Rahmen der Erhebung wurde um eine Angabe zum Baujahr gebeten, bei der die Befragten die zutreffende Baujahresklasse angeben sollten. Die Abgrenzung der Baujahresklassen beruht auf der vom IWU entwickelten Gebäudetypologie, die sich an den Zeitpunkten des Inkrafttretens der wesentlichen Baunormen orientiert. Im Zuge der Fragebogenüberarbeitung wurde die Struktur der Baujahresklassen um die aktuellen Baujahre erweitert. In Abbildung 19 ist die Häufigkeitsverteilung visualisiert. Es ist zu erkennen, dass sich die Stichprobe insbesondere aus Wohnungen zusammensetzt, die in den Nachkriegsbaujahresklassen errichtet wurden (1949 – 1957: 25,4 %, 1958 – 1968: 19,4 %). Zugleich sind die Neubautätigkeiten zu erkennen. So wurden 15,4 % der Wohnungen in der Stichprobe seit 2002 erreicht (9,2 % seit 2014).

Im Rahmen der Regressionsanalyse wurde die Preisrelevanz wie beim qualifizierten Mietspiegel 2021/2022 bereits auf erster Stufe getestet, was dem üblichen Vorgehen bei zweistufigen Regressionsmodellen in der Mietspiegelpraxis entspricht. Entsprechend wurden die Baujahresklassen in der Basistabelle der Mietspiegelschüre ausgewiesen. Die weitere Zusammenfassung von Baujahresklassen orientiert sich an der 2021/2022 vorgenommenen Abgrenzung. Statistisch signifikante Preisdifferentiale zwischen den Baujahresklassen vor 1977 und zwischen den Baujahresklassen 2002 bis 2009 und 2010 bis 2013 zeigten sich allerdings nicht (mehr), weshalb diese im Rahmen der Regressionsanalyse jeweils zusammengefasst wurden. Gegenüber der Ausweisung von Baujahresklassen im Mietspiegel 2021/2022 wurde die Baujahresklasse 2022 bis 2025 nun neu mitaufgenommen, da hier ein signifikanter Preisunterschied gegenüber der Referenzkategorie festgestellt werden konnte.

Abbildung 19: Häufigkeitsverteilung des Baujahres

5.5.2 Gebäudemodernisierung

Analog zur vorherigen Mietspiegelerhebung wurden verschiedene Modernisierungsmerkmale erfasst. Hierzu zählt die Erneuerung der Fenster, der Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen, des Innenputzes in allen Räumen, die Neuverlegung von Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie die Versetzung aller hochwertigen Originalfußböden in einen zeitgemäßen Zustand. Tabelle 16 zeigt die entsprechenden Häufigkeiten. Auch hier gilt es zu beachten, dass bei den Fällen, bei denen keine Modernisierung durchgeführt wurde, auch Neubauten enthalten sind, bei denen noch keine Modernisierungsnotwendigkeit besteht.

Auch bei diesem Merkmal können einzelne Variablen zu einem Komplexmerkmal kombiniert werden. Analog zum vorherigen qualifizierten Mietspiegel 2022 wurde ein entsprechendes Komplexmerkmal gebildet, das zur Voraussetzung hatte, dass die Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre durchgeführt wurde, und das sämtliche in Tabelle 16 dargestellten Modernisierungstatbestände sowie die Erneuerung des Bades (vgl. Tabelle 9) umfasst. Im Rahmen der regressionsanalytischen Untersuchung wurde ein statistisch signifikantes und robustes Preisdifferential festgestellt, sodass diese Variable im finalen Regressionsmodell enthalten ist.

Tabelle 16: Häufigkeit der Modernisierungen

		Trifft nicht zu	Vor bis zu 5 Jahren	Vor 5 bis zu 10 Jahren	Vor über 10 Jahren
Erneuerung der Fenster	Häufigkeit	634		264	680
	Prozent	40,2		16,7	43,1
Erneuerung der Stromleitungen	Häufigkeit	714	125	133	247
	Prozent	58,6	10,3	10,9	20,2
Erneuerung der Wasserleitungen	Häufigkeit	757	103	120	226
	Prozent	62,8	8,5	9,9	18,8
Erneuerung der Heizungsleitungen	Häufigkeit	813	81	80	231
	Prozent	67,5	6,7	6,6	19,2
Erneuerung des Innenputzes in allen Räumen	Häufigkeit	812	118	101	217
	Prozent	65,1	9,4	8,1	17,4
Neuverlegung von Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen	Häufigkeit	617	194	210	296
	Prozent	46,9	14,7	15,9	22,5
Versetzung aller hochwertigen Originalfußböden in einen zeitgemäßen Zustand	Häufigkeit	1101	57	45	85
	Prozent	85,5	4,4	3,5	6,6
Austausch aller Heizkörper	Häufigkeit	805	108	105	240
	Prozent	63,9	8,6	8,4	19,1
Erneuerung Wohnungseingangstür	Häufigkeit	828	109	119	241
	Prozent	63,8	8,4	9,2	18,6

5.6 Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Seit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 ist klaggestellt, dass die energetische Qualität der Wohnung bzw. des Gebäudes, in dem die Wohnung sich befindet, Teil der fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB ist. Bei der Operationalisierung der energetischen Qualität wird auf erste Ergebnisse aus dem laufenden, von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt geförderten Forschungsvorhaben „Flexibles Energiebewertungsschema für Mietspiegel“ des IWU zurückgegriffen.⁸

Die Energetische Qualität kann entweder über Energiekennwerte aus den Energieausweisen oder über die Erfassung und Analyse von Einzelmerkmalen/Bauteilen – ggfs. zusammengefasst zu einer Kombinationsvariable – erfolgen.

Das IWU bevorzugt die Abfrage baulicher Einzelmerkmale, weil:

- Energieausweise in der Praxis oft nicht verfügbar sind (z.B. Antwortausfälle in der aktuellen Mietspiegelstichprobe) und aufgrund der zwei unterschiedlichen Energieausweistypen (Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis) keine einheitliche Bewertung möglich ist,
- die relevanten Einzelbauteile für beide Vertragsparteien besser nachprüfbar sind als Energiekennwerte,
- alle beschaffenheits- und ausstattungsrelevanten Merkmale erfasst werden

Aus diesen Gründen wurden die energetischen Merkmale der Einzelbauteile in den Vermieterfragebögen erhoben. Die Energieausweis-Kenndaten waren zur Kontrolle und als Alternativoption ebenfalls abgefragt

⁸ Langtitel: „Entwicklung eines praxisgerechten Verfahrens zur merkmalsbasierten, flexiblen energetischen Bewertung von Wohngebäuden zur Anwendung in Mietspiegeln“: Forschungsvorhaben des Instituts Wohnen Umwelt, Fördermittelgeber: Deutsche Bundesstiftung Umwelt. Laufzeit: August 2025 – August 2027, <https://www.iwu.de/forschung/energie/flexible-energiebewertung-fuer-mietspiegel/>. Aufbauend auch auf frühere Forschungsergebnisse des IWU (vgl. Knissel et al. 2010, BMVBS (Hg.), 2013) sollen in diesem Projekt die Bedingungen für eine praxisgerechte Abbildung der energetischen Beschaffenheit in Mietspiegeln noch einmal untersucht und weiter verbessert werden.

worden, wurden aber insbesondere wegen der oben genannten Nachteile (uneinheitliche Methodik, Antwortausfälle) nicht für die Beschreibung der energetischen Beschaffenheit verwendet.

Stattdessen wurden diejenigen Einzelmerkmale, die den Wärmebedarf des Gebäudes für Heizung und Warmwasser beschreiben, zu einem gewichteten Wärmepunktesystem zusammengefasst, das im Rahmen des Forschungsprojekts „Flexibles Energiebewertungsschema für Mietspiegel“ entwickelt wurde.

Die Deckung des Wärmebedarfs kann durch unterschiedliche Heizsysteme erfolgen. Diese werden in der Mietspiegelanalyse separat betrachtet, also anders als in früheren Ansätzen des IWU nicht mit den den Wärmebedarf bestimmenden Merkmalen in einem gemeinsamen Energiepunktesystem zusammengefasst. Diese Trennung folgt dem Gedanken, dass die Bewertung unterschiedlicher Heizsysteme über einen einheitlichen Energiekennwert (z.B. Primärenergie oder Endenergie wie im Energieausweis) insofern nicht optimal erscheint, als die Vermutung naheliegt, dass für die Beurteilung im Mietmarkt weniger eine physikalische Energiekenngröße, sondern eher die Heizkosten die Hauptrolle spielen. Darüber hinaus sind sowohl die energetische Bewertung der Wärmeversorgungssysteme (z.B. wegen der Anpassung von Primärenergiefaktoren) als auch die für die Heizkosten relevanten Energiepreise zeitlichen Veränderungen unterworfen. Vor diesem Hintergrund erscheint die hier durchgeführte getrennte Analyse des Gebäude-Wärmebedarfs (in Form eines Wärmepunkte-Systems) einerseits und der eingesetzten Wärmeversorgungssysteme andererseits als geeigneter Ansatz für die Mietspiegelanalyse.

Das Wärmepunktesystem, das mit wenigen Einzelmerkmalen und -kategorien operiert (s. Tabelle 17), baut auf einem vom IWU entwickelten, komplexeren Referenzverfahren aus, das auf differenziertere Eingabedaten zurückgreift und in der gegebenen Form für die Mietspiegelanwendung nicht praxistauglich erscheint⁹. Dieses Verfahren ist mit Hilfe empirischer Daten so kalibriert, dass im Durchschnitt realistische Energieverbräuche wiedergegeben werden¹⁰.

Für die Ableitung des Wärmepunktesystems wurde nicht auf exemplarisch ausgewählte Beispiel-Referenzgebäude zurückgegriffen, sondern es wurde eine umfangreiche repräsentative Stichprobenerhebung im deutschen Wohngebäudebestand herangezogen¹¹. Dies geschah mit dem Ziel, bestandstypische Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen realitätsnah abzubilden. Die Untersuchung liegt zwar bereits einige Jahre zurück. Da aber im vorliegenden Fall nicht die Absicht besteht, den energetischen Modernisierungszustand im Gesamtbestand zu ermitteln, sondern vielmehr der Einfluss unterschiedlicher Merkmalsausprägungen (die auch im damaligen Bestand bereits vertreten waren) auf den Wärmebedarf untersucht wird, ist der gewählte Datensatz für den vorliegenden Zweck geeignet.

Für die weitere Analyse wurden die im Datensatz der deutschlandweiten Erhebung enthaltenen Wohngebäude mit Mietwohnungen betrachtet, d. h. rein selbstgenutzte Gebäude wurden von der Untersuchung ausgeschlossen. Für die untersuchten Gebäude wurde zum einen der Wärmebedarf nach dem IWU-Referenzverfahren ermittelt, zum anderen wurden den einzelnen Gebäuden die für das Wärmepunktesystem vorgesehenen Kategorien zugeordnet (z.B. „Außenwand: Kategorie 2“ gemäß Tabelle 17). Anschließend wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt, bei der der nach dem ausführlichen Referenz-Verfahren ermittelte Wärmebedarf als zu erklärende Variable und die Kategoriiewerte des Wärmepunktesystems als erklärende Variablen verwendet wurden. Die auf diese Weise abgeleiteten Werte der Regressionskoeffizienten beschreiben den Beitrag der jeweiligen Kategorie-Variablen zum Wärmebedarf des Gebäudes und lieferten damit die Grundlage für das hier verwendete Wärmepunkte-System, wobei eine bessere energetische Beschaffenheit in diesem Stadium zu entsprechend kleineren Werten führt. Das System wurde für die Anwendungspraxis so ausgestaltet, dass statt des Wärmebedarfs die Reduzierung des Wärmebedarfs gegenüber der jeweils ungünstigsten Kategorie (die somit den Wert Null erhielt) angegeben wird. Abschließend wurden – zur Vermeidung unnötig hoher Zahlenwerte in der Anwendung – die entsprechenden Kennwerte noch

⁹ Siehe Loga/Diefenbach, 2013, Loga et al., 2021.

¹⁰ Siehe Loga et al., 2015, Anhang B.

¹¹ Siehe Diefenbach et al., 2010.

durch den Wert 1,5 dividiert. Auf diese Weise ergaben sich die Wärmepunkte der einzelnen Kategorien, die in Tabelle 17 dokumentiert sind.

Aufgrund des zweistufigen Ansatzes im Darmstädter Mietspiegel ist hier noch eine Besonderheit zu beachten: Da in der ersten Stufe bereits unterschiedliche Baualtersklassen (mit unterschiedlichen Miethöhen) ausgewiesen werden und sich außerdem der Wärmeschutz der Gebäude im Zeitverlauf geändert hat (insbesondere aufgrund gesetzlicher Anforderungen) erscheint ein direkter Rückgriff auf die Wärmepunkte ungünstig: Eine solche Analyse müsste insbesondere getrennt nach Baualtersperioden erfolgen. Tatsächlich wurde ein solcher getrennter Ansatz in den ersten vorbereitenden Analysen der Mietspiegelstichprobe getestet, führte aber zu weniger stabilen und aussagekräftigen Analysen als der Ansatz der „Zusatz-Wärmepunkte“, der am Ende gewählt wurde: Hier werden die zusätzlichen Wärmepunkte gegenüber dem Minimalniveau ermittelt, das in der jeweiligen Baualtersperiode ohnehin erreicht wurde: Es wird also die Differenz zwischen den ursprünglichen Wärmepunkten und diesem Minimalniveau betrachtet, welches über die „Abzugswerte“ in Tabelle 17 definiert ist. Dieser Ansatz liefert in Form der Zusatz-Wärmepunkte einen Kennwert, der für eine übergreifende Analyse der wärmetechnischen Beschaffenheit unabhängig vom Gebäudebualter geeignet ist.

Tabelle 17: Das Wärmepunkte-System für den Darmstädter Mietspiegel

Ermittlung der Wärmepunkte					
	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	
Anteil der Bauteilfläche, der mindestens diese Kategorie erreichen muss:		67%	85%	85%	
Außenwand	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 2 cm	Baujahr 1978 - 2001 oder Dämmstoffdicke 3 - 9 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke 10 - 17 cm	Dämmstoffdicke ab 18 cm oder U-Wert ≤ 0,20 W/m²K	<i>hier jeweils die zutreffenden Wärmepunkte eintragen</i> ↓
Wärmepunkte Wand	0	15	25	34	
Dach / Obergeschossdecke	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 5 cm	Baujahr 1978 - 2001 oder Dämmstoffdicke 6 - 13 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke 14 - 21 cm	Dämmstoffdicke ab 22 cm oder U-Wert ≤ 0,18 W/m²K	+
Wärmepunkte Dach/Obergeschossdecke	0	6	8	13	
Fußboden / Kellerdecke	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 2 cm	Baujahr 1978 - 2001 oder Dämmstoffdicke 3 - 9 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke ab 10 cm	(Kategorie 4 entfällt)	+
Wärmepunkte Fußboden/Kellerdecke	0	5	6		
Fenster	Ein-Scheiben-Verglasung	Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasung, Einbau bis 1994, keine Wärmeschutzverglasung	Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Einbau 1995 - 2015	Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ab 2016 oder Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ab 1995 oder Fenster-U-Wert ≤ 1,3 W/m²K	+
Wärmepunkte Fenster	0	4	10	12	
Lüftung	ohne Lüftungsanlage oder keine Wärmerückgewinnung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden	+		
Wärmepunkte Lüftung	0	6			
Solaranlage	keine Solaranlage zur Wärmeversorgung	mit Solaranlage zur Wärmeversorgung	+		
Wärmepunkte Solaranlage	0	12			
					=
Wärmepunkte gesamt Punkte für Außenwand, Dach/Obergeschossdecke, Fußboden/Kellerdecke, Lüftung und Solaranlage addieren					
Abzug je nach Gebäudebualter	Baujahr bis 1977	Baujahr 1978 - 2001	Baujahr ab 2002	Dieser Wert wird abgezogen ("minus")	-
Abzugswert	0	30	49		
Zusatzwärmepunkte gegenüber Minimalstandard der jeweiligen Baualtersperiode					=
Zusatz-Wärmepunkte Zusatz-Wärmepunkte = "Wärmepunkte gesamt" minus Abzugswert					

Quelle: Eigene Berechnungen.

Im Wärmepunktesystem ist berücksichtigt, dass Details zum Wärmeschutz auch den Gebäudeeigentümern nicht immer bekannt sind. Aus diesem Grund werden die Bauteile zunächst entsprechend ihrem Bualter in

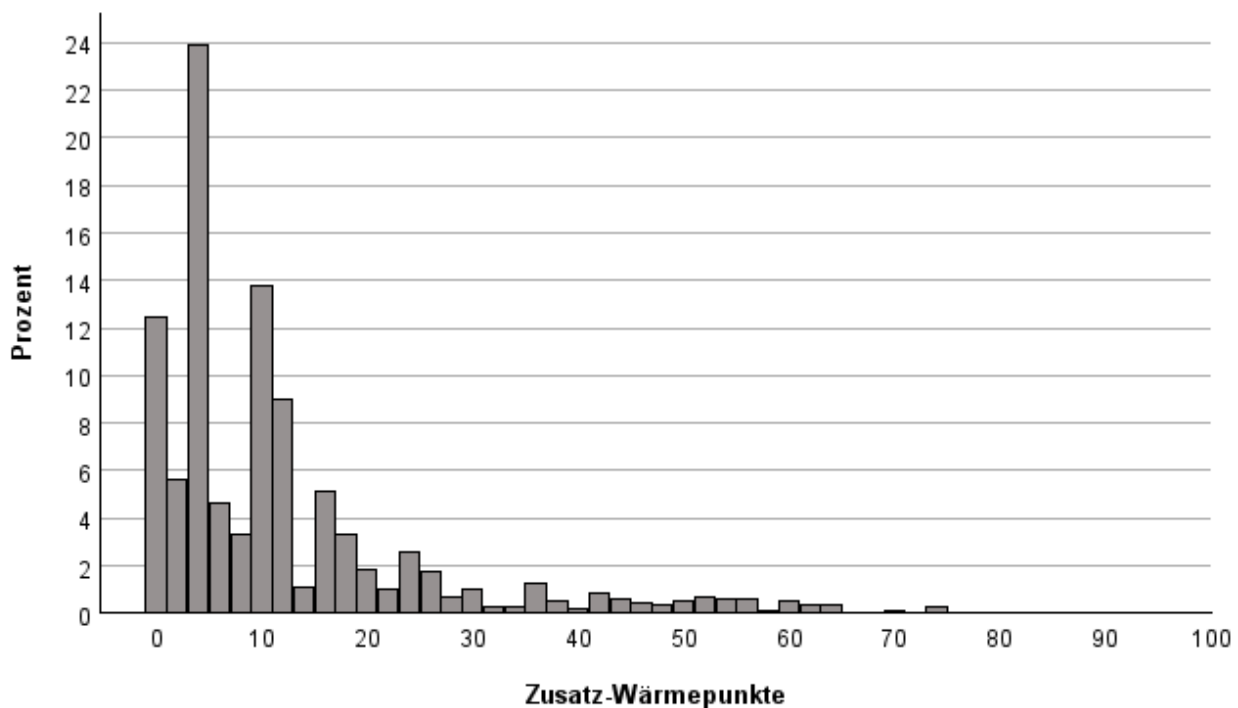
die jeweilige Kategorie eingeordnet. Soweit nähere Informationen zur Dämmstoffdicke (bzw. in Kategorie 4 auch zum U-Wert) vorliegen, erfolgt gegebenenfalls die Einordnung in eine bessere Kategorie.

Im Fall von Lüftungsanlagen und Solaranlagen zur Wärmeversorgung wurde in der Analyse der Mietspiegelstichprobe davon ausgegangen, dass in Fällen, in denen im Fragebogen keine Angaben zum Vorhandensein gemacht wurde, tatsächlich auch keine solche Anlage vorliegt. Denn falls eine solche Anlage vorhanden ist, sollte dies bekannt sein.

Als Solaranlagen zur Wärmeversorgung wurden zum einen alle angegebenen Solarwärmeanlagen (Solarthermie) berücksichtigt. Zum anderen wurden im Fall von Solarstromsystemen (Photovoltaik) nur diejenigen (sehr wenigen) Anlagen berücksichtigt, bei denen im Fragebogen ein solarer Beitrag zur Warmwassererzeugung explizit angegeben worden war.

In Abbildung 20 wird die Verteilung der von den Wohnungen im Auswertungsdatensatz erreichten Zusatz-Wärmepunkte gezeigt. Die Kombinatorik der in Tabelle 17 verwendeten Werte ergibt keine stetige Verteilung, so dass einzelne Werte der Zusatz-Wärmepunkte häufiger, andere gar nicht erreicht werden können. Die Wohnungen im Auswertungsdatensatz erreichen dabei häufig nur Werte bis zehn, die Spitzenreiter erreichen Werte jenseits von 70, was eine im Vergleich zum Mittel der jeweiligen Baualtersklasse signifikante Verbesserung des energetischen Zustandes und damit eine signifikante Reduktion des Wärmebedarf darstellt.

Abbildung 20: Zusatz-Wärmepunkte



Für die separate, von den Wärmepunkten unabhängige Untersuchung der Wärmeversorgungssysteme im Rahmen der Mietspiegelstichprobe wurden acht Kategorien gebildet:

1: Fernwärme, 2: Gas-Zentral- oder Gas-Wohnungsheizung, 3: Öl-Zentralheizung, 4: Holz-Zentralheizung, 5. Zentral-Heizung mit Wärmepumpe, 6. elektrische Raumheizung, 7. Ofenheizung, 8. Sonstiges oder unbekannt.

Die regressionsanalytische Überprüfung des Mietwerteeinflusses bestätigte einen linearen Einfluss der Zusatz-wärmepunkte auf die beobachteten Miethöhen. Je geringer der Wärmebedarf bzw. je höher die Anzahl der erreichten Zusatz-Wärmepunkte, desto höher sind ceteris paribus auch die beobachteten Mieten. Da die lineare Modellierung sachgerecht und praktikabel erscheint (Wärmebedarf als quasi stetig veränderliche

Einflussgröße, Vermeidung von „Sprungstellen“), wurde auf eine Klassierung der Zusatz-Wärmepunkte verzichtet und lediglich bei der Darstellung des Einflusses auf die Mietpreiszuschläge zur Vereinfachung der Anwendung (Vermeidung von Nachkommastellen) eine Rundung auf ganzzahlige Prozentwerte durchgeführt. Hinsichtlich des Einflusses unterschiedlicher Heizsysteme konnte kein signifikanter und sachgerechter Zusammenhang gefunden werden.

5.7 Lage

5.7.1 Vorgehen

Die Wohnlage kann im Mietspiegel anhand verschiedener Merkmale untersucht werden. Grundsätzlich gilt für die Wohnlage, dass sie ein komplexes, mehrdimensionales Merkmal darstellt, deren einzelne Dimensionen unterschiedliche Teilaspekte ausdrücken und die hinsichtlich ihres Wohnwerts mitunter im Widerspruch zueinanderstehen können (zentrale Lagen sind meist gut erreichbar, aber laut und wenig grün). Nach § 19 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung (Msv) sind Wohnlagen nunmehr aus einzelnen Lageindikatoren abzuleiten:

„Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.“

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Qualität bzw. der Wert einer Wohnlage durch einzelne wohnwert-relevante und messbare Eigenschaften abgebildet werden kann. Typischerweise überlagern sich jedoch viele dieser Eigenschaften, was die Ableitung von direkt zuordbaren Wertanteilen (Schattenpreise) statistisch schwierig macht. Die regressionsanalytische Wohnlagenbewertung im Rahmen einer Stichprobe steht ferner vor dem Problem, dass viele korrelierende Effekte mit einer begrenzten Anzahl an Datenpunkten (Stichprobenwohnungen) zu schätzen sind. Bei Aufnahme vieler untereinander korrelierender Variablen zusätzlich zu den die anderen Wohnwertmerkmale beschreibenden Variablen (Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit) in einer Schätzgleichung entsteht Multikollinearität, die zu überhöhten Standardfehlern und nicht sach-logischen Ausprägungen der geschätzten Parameter führen kann. Daher ist aus methodischer Perspektive geboten, möglichst wenig untereinander korrelierende Variablen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sind im Rahmen der Wohnlagenbewertung auch Aspekte der späteren Anwendung des Mietspiegels zu berücksichtigen. So wird in § 19 Abs. 3 Msv gefordert, dass die Wohnlagenbewertung bei qualifizierten Mietspiegeln so zu erfolgen hat, dass eine eindeutige Zuordnung einer Adresse zu einer Wohnlagenklasse¹² ermöglicht ist. Zusätzlich soll die Zuordnung einer Wohnung zu einer spezifischen Wohnlagenklasse bei der Anwendung des Mietspiegels möglichst einfach sein und vermieden werden, dass die Lageeinteilung mittelbar außergesetzliche Merkmale abbildet.

Den neuen Vorgaben der Mietspiegelverordnung entsprechend muss die Bewertung der Wohnlagen in Darmstadt bei der Neuaufstellung des Mietspiegels 2026 durch ein neues Konzept basierend auf räumlichen Einzelindikatoren mit Wohnwertrelevanz erfolgen. Die Verwendung von Bodenrichtwerten und/oder daraus abgeleiteten Wohnlagenkartierungen soll nur nachrangig erfolgen (vgl. § 19 Abs. 2 Msv).

Ausgehend von der a priori nicht abschließend bestimmbareren Wohnwertrelevanz einzelner Merkmale wird zunächst die Wohnwertrelevanz von einzelnen Lagemerkmale und deren Operationalisierung bestimmt.

Basierend auf der einschlägigen Literatur, den Erfahrungen des IWU bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln, dem Datenangebot der Stadt Darmstadt und unter Berücksichtigung der Prüfaufträge der

¹² Zur Beschreibung von Wohnlagen mit vergleichbaren Lagequalitäten werden unterschiedliche Begriffe nebeneinander verwendet. Während sich aus Sicht des IWU die „Wohnlagenkategorie“ eher auf die Beschreibung einer einzelnen Lagequalität bezieht, impliziert die „Wohnlagenklasse“ bereits eine Hierarchisierung bzw. Wertung. Unter der „Wohnlage“ an sich wird hier dahingegen die spezifische Verortung einer einzelnen Wohnung verstanden.

Auftraggeberin sowie der Mietspiegelkommission wurde zunächst ein Merkmalskatalog „Wohnlage“ erstellt, der räumliche Merkmale umfasst, bei denen davon ausgegangen wird, dass sie Wohnwertrelevanz haben könnten. Die Merkmale umfassen dabei Eigenschaften und Gegebenheiten der räumlichen Umwelt, für die georeferenzierte Datengrundlagen existieren. Darauf aufbauend wurden Arbeitshypothesen erarbeitet, die einen Zusammenhang zwischen räumlichem Merkmal und Wohnwert beschreiben und mögliche Operationalisierungen der einzelnen Lagemerkmale leiten sollten.

Beispielsweise kann vermutet werden, dass ein enger räumlicher Bezug einer Wohnung zu umliegenden Grünanlagen eine wertsteigernde Wirkung auf eine (Miet-)Wohnung entfaltet. Offen bleibt, wie dieser enge räumliche Bezug kausal zu beschreiben und letztlich zu operationalisieren ist, um den Wertbeitrag eines Lagemerkmals sachgemäß widerzuspiegeln. So kann ein enger räumlicher Bezug zu Grünflächen sich z.B. entweder auf Parks und Grünanlagen mit öffentlicher Pflege oder etwa auch auf eine aufgelockerte Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität beziehen. Während Parks eventuell nur in einem sehr engen Umfeld positive Wohnwerteinflüsse entfalten, könnte die aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil von grünen Flächen wie Wälder und Felder auch in einem größeren Umfeld für Wohnwertsteigerungen sorgen. Genauso sind hier viele weitere Hypothesen und darauf aufbauende Operationalisierungen denkbar. Welche Hypothesen bzw. Operationalisierungen der Lage für den Wohnwert relevant sind, ist a priori, also ohne Bezug zur zu erklärenden Miethöhe einer mietspiegelrelevanten Wohnung, nicht zu beurteilen und muss demnach anhand des Auswertungsdatensatzes erfolgen. Der Merkmalskatalog „Wohnlage“ ist somit zunächst als Sammlung von Prüfaufträgen für die folgenden Schritte zu verstehen, was sich auch aus dem Wortlaut des § 19 Abs. 2 Satz 1 MsV (siehe oben) als zu wählendes Vorgehen ergibt.

Damit die Wohnlageneinteilung regelmäßig bei Neuerstellung des Mietspiegels überprüft werden kann, wurden überwiegend Datengrundlagen Daten der Stadt Darmstadt verwendet. Ergänzt wurden die Datengrundlagen durch Daten des Bundes für sogenannte „Points of Interest“ (BundPOI), durch die Lärmkartierungen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und durch Bodenrichtwerte und -zonen, die vom Gutachterausschuss der Stadt Darmstadt zur Verfügung gestellt wurden.

Die Überprüfung der Wohnwertrelevanz einzelner operationalisierte Lagevariablen erfolgte dann iterativ anhand eines multiplen Regressionsmodells, das zunächst mit der Wohnlageneinteilung des Mietspiegels 2021/2022 vorselektiert wurde. Die einzelnen Lagemerkmale ersetzen dabei den Variablenblock der Wohnlagenvariablen 2021/2022, die auf Grundlage der Bodenrichtwerte erarbeitet worden waren.

Anschließend wurden aussagekräftige und robuste Lagevariablen gesucht. Hierbei wurden die übrigen gesetzlichen und außergesetzlichen Merkmale im Hauptmodell belassen und nur die Lagevariablen selektiert bzw. variiert. Bei distanz- oder radiusabhängigen Variablen wurde die jeweilige Operationalisierung der Lagevariable optimiert, indem Variablen für unterschiedliche Distanzkategorien zwischen 50m und 500m verwendet wurden. Sollten sich hierbei einzelne Variablen als hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung sachgerecht, relevant, robust und signifikant erweisen, wurden nochmals feinere Distanzabstufungen geprüft. Bei der Auswahl der einzelnen Lagevariablen wurde darauf geachtet, keine übermäßige Multikollinearität im Modell zu zulassen.

Die Analyse ergab, dass neben (normierten) Bodenrichtwerten und dazugehöriger Nutzungsinformationen nur zwei der geprüften räumlichen Lagevariablen (Armutsindikator II, Distanz zum Schloss) die statistischen Voraussetzungen erfüllten, um als abgesichert Wohnwertrelevant zu gelten. Eine Differenzierung von Wohnlagen anhand dieser wenigen Variablen wurde als nicht sachgerecht angesehen und ersatzweise eine Modellierung von Wohnlagen anhand von (normierten) Bodenrichtwerten und dazugehörigen Nutzungsarten gewählt, die den Zusammenhang zwischen Bodenrichtwerten unterschiedlicher Nutzungsarten und den erhobenen Mieten adäquat abbildet (vgl. § 19 Abs. 2 Satz 2 MsV).

Die geschätzten Regressionskoeffizienten wurden anschließend verwendet, um mit Ausprägungen für die berücksichtigten Gebäudeadressen innerhalb des Stadtgebiets einen lagespezifischen Wohnwerteinfluss zu bestimmen. Er entspricht damit dem partiellen Modelleffekt, der lagebedingt ist. Dieser geschätzte Lagewert konnte für alle Adresspunkte in Darmstadt berechnet werden, sofern diese in Bodenrichtwertzonen mit

überwiegender Nutzungsart Wohnen, Mischnutzung oder Gewerbe lagen. Zur Berechnung wurde die folgende Formel angelegt:

$$\widehat{Lagewert} = \sum (Lagevariable_k * \hat{\beta}_k)$$

Die geschätzten Regressionsparameter $\hat{\beta}_k$ entstammen dabei einem multiplen Regressionsmodell unter Einschluss aller anderen Wohnwertmerkmale inklusive der außergesetzlichen Merkmale. Die entsprechenden Merkmale des abschließend verwendeten Modells zur Ermittlung des lageinduzierten Wohnwertes sind dabei deckungsgleich mit denen des finalen Regressionsmodells (vgl. Tabelle 19 und Tabelle 21). Für die bessere Anwendung des Mietspiegelmodells können Wohnlagen zusammengefasst werden. Daher wird der geschätzte numerische Lagewert anschließend klassiert. Die Verwendung eines statistischen Verfahrens zur Klassierung des lagebedingten Wohnwertes stellt sicher, dass hierbei nur Wohnlagen zusammengefasst werden, die im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 2 ihrem lagebedingten Wohnwert nach vergleichbar sind.

5.7.2 Merkmalskatalog „Wohnlage“ und Operationalisierungen

Als räumlicher Bezugspunkt zwischen Wohnungen und den Merkmalen bzw. daraus abgeleiteten Eigenschaften, die deren Wohnlage beschreiben, wird der jeweilige Adresspunkt des Gebäudes verwendet. Die georeferenzierten Gebäudeadressen wurden hierbei durch das Vermessungsamt der Stadt Darmstadt zur Verfügung gestellt (n = 28.210). Die Verwendung des Adresspunktes ist als eine Näherung für die tatsächlichen Eigenschaften einer zu beschreibenden Mietwohnung zu verstehen. Durch unterschiedliche Ausrichtungen des Gebäudes oder durch die Lage innerhalb eines Gebäudes kann es dabei zwischen gemessener und erlebter Realität vor Ort zu Unschärfen kommen. Nichtsdestotrotz sollte der Adresspunkt eine hinreichende Näherung für die Verortung der Wohnung und ihrer lagebedingten Wohnwertqualitäten darstellen. Die im Folgenden diskutierten Lagevariablen wurden entsprechend für alle Adresspunkte des Stadtgebietes operationalisiert, sofern die vorliegenden Datengrundlagen dies ermöglichten. Merkmale, die nicht flächendeckend oder in nicht ausreichender Aktualität vorlagen, wurden demnach nicht berücksichtigt.

Angelehnt an die MsV wurden Lagevariablen für die Kategorien „Bebauungs- und Verkehrsdichte“, „Zentralität“, „Infrastruktur“, „Begrünung“ und „Kriterien der allgemeinen Beliebtheit“ unterschieden. Als weitere vergleichbare Kriterien im Sinne der MsV (vgl. § 19 MsV Abs. 2 Satz 1) wurde „Lärm“ berücksichtigt. Eine Übersicht der aufgestellten Arbeitshypothesen, die daraus abgeleiteten Operationalisierungsvarianten und die verwendeten Datengrundlagen ist in Tabelle 18 am Ende des Abschnitts zu finden.

Bebauungs- und Verkehrsdichte

Mit weniger Freiraum und höherer Nutzungskonkurrenz der öffentlichen Infrastruktur ist anzunehmen, dass der Wohnwert einer Wohnung sinkt. Es kann vermutet werden, dass negative Wohnwerteinflüsse insbesondere bei sehr hohen Dichten auftreten. Zur Beschreibung unterschiedlich dicht bebauter und bewohnter Flächen in Darmstadt wurde durch die Abteilung für Statistik und Stadtforschung der Stadt Darmstadt Angaben zur Anzahl der Personen und Anzahl der Wohnungen verwendet, um baublockweise die Anzahl der Personen bzw. Wohnungen je Quadratkilometer zu berechnen. Gegebenenfalls wurden Baublöcke zusammengefasst, wenn aus Gründen der Anonymisierung eine Ausweisung für den einzelnen Block nicht möglich war. Die auf Ebene der Baublöcke erstellten Werte für Bevölkerungs- und Wohnungsdichte wurden anschließend an die Adresspunkte des jeweiligen Baublocks für die weiteren Analysen vererbt. Eine Variation der Werte je Adresspunkt innerhalb eines Baublocks existiert daher nicht. Die entsprechenden Informationen auf Baublockebene wurden dem IWU für die Lagebewertung zur Verfügung gestellt.

Die Verkehrsdichte wurde dagegen nicht explizit berücksichtigt, da keine flächendeckende Modellierung des Verkehrsaufkommens für das Straßennetz der Stadt Darmstadt vorlag. Ersatzweise wurden Daten zur Lärmbelastung des HLNUG geprüft (vgl. weiter unten). Daneben kann vermutet werden, dass Bodenrichtwerte für Wohnlagen mit Beeinträchtigungen durch hohes Verkehrsaufkommens ceteris paribus niedriger sind.

Zentralität

Geringere Kosten für das Erreichen des Arbeitsplatzes erhöhen für gewöhnlich den Wohnwert einer Wohnung. Dabei ist weniger entscheidend, wo der eigene Arbeitsplatz aufzufinden ist, sondern viel eher, wo der Großteil der Arbeitsplätze in wissensintensiven Branchen verortet ist, denn diese Arbeitsplätze prägen letztlich die Stadtstruktur, da sie durch besonders hohe Nutzungsintensitäten andere Flächennutzungen wie Gewerbe, Industrie oder Wohnnutzungen im Regelfall verdrängen können. In Darmstadt ist die Innenstadt durch eine Mischnutzung geprägt umfasst. Als zentrale Bezugspunkte der Stadt, anhand derer eine in anderen Kontexten als „Makrolage“ bezeichnete großräumige Verortung einer Wohnung modelliert werden kann, kommen aus stadtplanerischer Sicht das Schloss sowie das Ludwigsmonument auf dem Luisenplatz in Betracht. Die Verwendung der Luftliniendistanz zu diesen Bezugspunkten als metrische Variable ermöglicht unter Berücksichtigung nichtlinearer Zusammenhänge eine differenzierte Beschreibung der Lage einer Wohnung im Stadtgebiet. Zur Operationalisierung der Zentralität einer Wohnung bzw. eines Adresspunktes wurden daher die Luftliniendistanzen zum Schloss und zum Ludwigsmonument mithilfe eines Geographischen Informationssystems ermittelt.

Infrastruktur

In der Kategorie „Infrastruktur“ können zunächst mehrere Unterkategorien mit potenzieller Wohnwertrelevanz unterschieden werden: „Bildung und Betreuung“, „Nahversorgung“, „Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“ und „Spielplätze“.

In der Unterkategorie **„Bildung und Betreuung“** standen Daten zur Verortung von Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung. Eine Differenzierung der Betreuungsmöglichkeiten nach Größe und Art der Einrichtung ist mit den gegebenen Daten jedoch nicht möglich. Ebenso werden Tagesmütter und -väter nicht berücksichtigt. Grundsätzlich erleichtert eine gute Versorgung mit Betreuungsmöglichkeiten die allgemeine Lebensgestaltung für Familien. Dabei ist ein nichtlinearer Zusammenhang zwischen der Anzahl der Einrichtungen und dem Wohnwert zu vermuten, da etwa bei einer hohen Anzahl an Einrichtungen vor Ort eine weitere Einrichtung nur eine geringe weitere Erhöhung bis gar keine Erhöhung des Wohnwertes darstellt. Zusätzlich kann vermutet werden, dass insbesondere das Fehlen von nahegelegenen Betreuungseinrichtungen den Wohnwert einer Wohnung negativ beeinflusst. Ausgehend von diesen Überlegungen wurde zunächst die Distanz zur nächsten Kinderbetreuungseinrichtung vom jeweiligen Adresspunkt aus ermittelt und dann das Fehlen von Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis von 250 Metern, 500 Metern und von 1.000 Metern um den jeweiligen Adresspunkt als binäre Variablen operationalisiert.

Für Studierende ist die Hochschule besser erreichbar, wenn eine Wohnung in der Nähe des Studienplatzes liegt. Studierende bilden an Hochschulstandorten häufig eine eigene Zielgruppe für Wohnungsangebote, was den Wettbewerb um Mietwohnungen im engen räumlichen Bezug zu Hochschulen erhöht. Nicht zielführend erscheint eine Bezugnahme auf alle Gebäudeadressen von Hochschulen, da es sich hierbei auch um Verwaltungsgebäude handeln kann. Der Bezug kann daher über die Entfernung zu einem Hochschulcampus modelliert werden. Allerdings stellt sich in Darmstadt die Besonderheit, dass die Stadt um ein Schloss herum entstanden gebaut ist, das als Hochschulstandort dient. Daneben existiert mit der Lichtwies ein Hochschulstandort, der von Wohnlagen umgeben ist, die mit hohen Wohnlagequalitäten in Verbindung gebracht werden, die abseits des Umstandes wirken, dass sich dort ein großer Hochschulstandort befindet.¹³ Eine distanzbasierte Modellierung der Hochschulstandort läuft daher hier Gefahr, andere, nicht hochschulbezogene Einflüsse, abzubilden. Hochschulstandorte als eigener Lagefaktor wurden daher nicht weiter explizit geprüft.

Für die Unterkategorie **„Nahversorgung“** wurde die Open Street Map (OSM) auf Einträge der Kategorien "supermarket", "discount", "grocery" innerhalb des Stadtgebiets und in einem Abstand von 1.000 Metern um die Stadtgrenze herum hin untersucht.¹⁴ Es wurden 38 Standorte von Supermärkten identifiziert und unter Einsatz der OpenStreetRoutingMachine (OSRM) die Laufzeit zum nächstgelegenen Supermarkt ermittelt. Die Unterkategorie **„Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“** wurde hauptsächlich auf Grundlage des durch das Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie

¹³ Z.B. ruhige Wohnlagen mit geringer Bebauung und hoher Begrünung. Siehe Wohnlagenkarte Darmstadt 2022.

¹⁴ Siehe: <https://download.geofabrik.de/europe/germany/hessen.html> [16.04.206]

bereitgestellten Datensatzes zu sogenannten „Points of Interest“ operationalisiert. Der Datensatz enthält Haltestellenpunkte und die dazugehörigen Stationen des öffentlichen Nahverkehrs differenziert nach Verkehrsträgern und durchschnittlicher Frequenz an Arbeitstagen und in der Gesamtwoche.¹⁵ Der Aufwand für die tägliche Mobilität ist geringer, je besser und schneller der Zugang zum öffentlichen Netz des Personennahverkehrs gelingt. In Darmstadt sind hierbei das öffentliche Bus- und das öffentliche Straßenbahnnetz entscheidend. Es wurde zunächst entschieden, die ausgewiesenen Stationspunkte und nicht die einzelnen Haltestellen als Bezugspunkte für die weitere Operationalisierungen zu verwenden. Die Stationspunkte sind als zentraler Bezugspunkte für Haltestellen in mehrere Fahrtrichtungen zu verstehen. Eine Priorisierung der Haltestellen mit konkreten Fahrtrichtungen – etwa Richtung Innenstadt – erfolgte demnach nicht. Dabei wurden Stationen in einem Umkreis von 1.000 Metern um die Stadtgrenzen herum ebenfalls berücksichtigt.

Es wurde die Luftliniendistanz zur nächsten Busstation, zur nächsten Straßenbahnstation und eine kombinierte Variable operationalisiert, die die Luftliniendistanz zur nächsten Station – egal ob Bus oder Straßenbahn – abbildet.

Die Unterkategorie „**Spielplätze**“ kann durch Datengrundlagen operationalisiert werden, die durch das Vermessungsamt der Stadt Darmstadt bereitgestellt wurden und in Form von georeferenzierten Punkten vorliegen. Für Familien stellen Spielplätze eine wichtige Anlaufstelle dar. Daher könnten Spielplätze eine (miet-)wertsteigernden Wirkung verfügen. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Distanz zum nächstgelegenen Spielplatz als Operationalisierung zur Prüfung des Wohnwerteinflusses gewählt.

Begrünung

Die MsV sieht unter anderem vor, dass Faktoren der Begrünung eines Wohnumfelds zur Beschreibung von Wohnlagen herangezogen werden sollen (§ 19 Abs. 2 MsV). Dabei steht zu vermuten, dass ein Wohnumfeld, das durch einen hohen Baumbestand, begrünte Flächen und Vegetation im Allgemeinen geprägt ist, eine erhöhte Aufenthaltsqualität aufweist. Daher sind Unterschiede im Wohnwertbeitrag je nach Qualität der Begrünung wahrscheinlich. Datengrundlagen zur Operationalisierung der Begrünung wurden durch das Vermessungsamt der Stadt Darmstadt zur Verfügung gestellt.

Es wurde zunächst zwischen einer engen und einer weiteren Definition der Begrünung unterschieden: Unter der engen Definition „Naherholung“ wurden nur Parks, Grünanlagen, Freiflächen für Sport, Freizeit und Erholung sowie Gärten gefasst. Die weitere Definition von „grünen“ Flächen umfasste zusätzlich landwirtschaftliche Flächen und Flächen mit Heide, Gehölz und Wald sowie Friedhöfe.

Für jeden berücksichtigten Adresspunkt wurde der Anteil von „grünen“ Flächen nach beiden Definitionen für 50-Meter-Schritte bis zu einem Umkreis von 500 Metern ermittelt.

Kriterien der allgemeinen Beliebtheit inklusive (normierter) Bodenrichtwerte

Bei der Abbildung der Beliebtheit einzelner Stadtteile entsteht das Problem, dass gesonderte Datengrundlagen für die Operationalisierung einer „Beliebtheitsvariable“ etwa in Form von expliziten Umfrageergebnissen nicht vorliegen.¹⁶ Es steht allerdings zu vermuten, dass sozioökonomische Merkmale der Bewohnerschaft mit der „**Beliebtheit**“ korrelieren und daher als Indikator bzw. Kontrollvariable für ansonsten nicht beobachtete (Miet-)Preiseinflüsse dienen können. Hierbei kann aus theoretischer Perspektive zwischen zwei Eigenschaften beliebter Wohngegenden unterschieden werden, die wohnwertsteigernd wirken könnten: Dem Signaleffekt¹⁷ und (indirekten) Wissensübertragung (knowledge spillover)¹⁸. Der Signaleffekt entsteht dadurch, dass Bewohnende von „beliebten Wohngegenden“ gegenüber Dritten einen höheren (gesellschaftlichen) Status signalisieren können, was als positiv für die eigene Erfolgswahrscheinlichkeit wahrgenommen wird.

¹⁵ Siehe: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/points-of-interest-bund-poi-bund.html>. Aktualitätsstand: Dezember 2025.

¹⁶ Ein Unterfangen, dass durch Befragung die Beliebtheit einzelner Stadtviertel in geeigneter Weise ermitteln will, würde zudem schnell an methodische Grenzen stoßen. Es ist zu vermuten, dass eine Befragung von aktuell das Viertel Bewohnenden zu anderen Ergebnissen kommt, als bei einer Befragung sämtlicher potentiell nachfragende oder ehemals im Viertel wohnende Haushalte.

¹⁷ Vgl. z.B.: Carlsson et al., 2018.

¹⁸ Vgl. z.B.: Gornig und Mundelius, 2012.

Daneben können Bewohnende verstärkt von positiven Wissensspillover aus der Nachbarschaft profitieren, wenn die Nachbarschaft aus gut ausgebildeten Personen besteht. Ein hoher sozialer Status eines Stadtbezirks kann daher wohnwertsteigernd wirken. Im Sinne einer Reduzierung einer möglichen Verzerrung der anderen Regressionsparameter durch das Auslassen einer ansonsten relevanten Variable, sollte aus statistischer Perspektive auf die Beliebtheit einzelner Stadtbezirke kontrolliert werden.

Als Indikatoren für den sozioökonomischen Status bzw. der Beliebtheit einzelner Stadtbezirke wurden aus dem Sozialatlas 2025¹⁹ der Stadt Darmstadt der Armutsindikator II verwendet, der die standardisierte Anzahl von arbeitslosen erwerbsfähigen Erwachsenen 1.000 Personen des jeweiligen Stadtbezirks darstellt und dem Datensatz angespielt. Dabei wurden den Stichprobenfälle die jeweilige Ausprägung des Stadtbezirks vererbt. Eine Differenzierung innerhalb von Stadtbezirken erfolgte demnach nicht.

Als weitergefasste Merkmale zur Beschreibung einer allgemeinen – im Sinne einer Verallgemeinerung von Wohnwerteinflüssen – Beliebtheit können **Bodenrichtwerte** zur Differenzierung von unterschiedlichen Lagequalitäten nützlich sein. Im Bodenpreis kapitalisieren sich aus theoretischer Perspektive alle Lagequalitäten. Allerdings sind Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken insbesondere in innerstädtischen Lagen selten, was eine Darstellung des Bodenpreises in hochaufgelöster Darstellung und ausreichender Aktualität erschwert. Zudem können sich kurzfristig Abweichungen zwischen der hedonischen Bewertung auf Eigentums- und Mietmärkten ergeben. Eine praktische Gleichsetzung von Lagequalität und Bodenrichtwert ist daher nicht direkt gegeben. Nichtsdestotrotz können Bodenwerte Hinweise zu guten Lagequalitäten geben und auf die "allgemeine Beliebtheit" von Wohnlagen hinweisen.

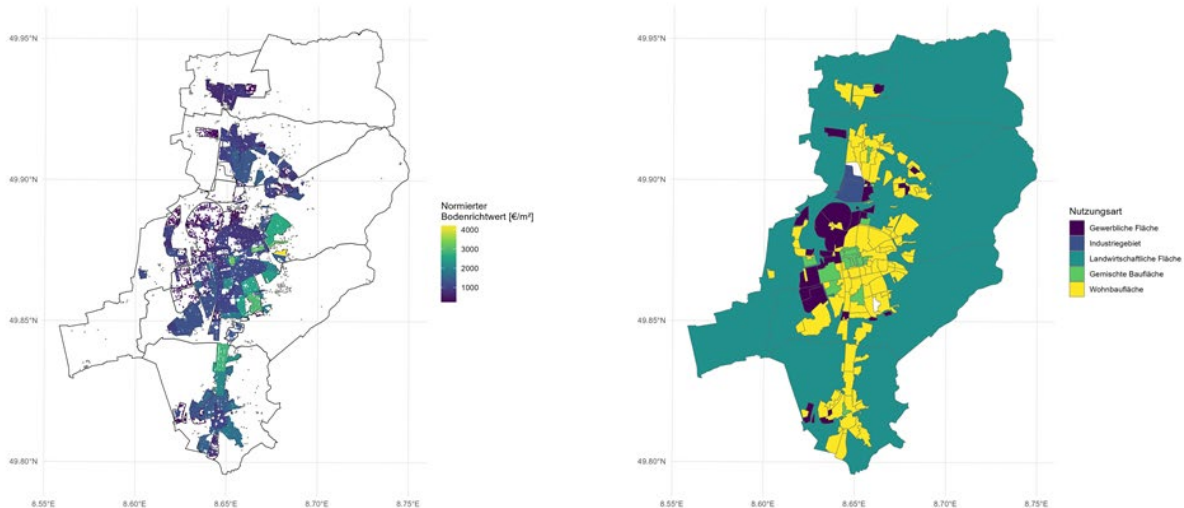
Bodenrichtwerte sind dabei vereinheitlichte Kaufwerte je Quadratmeter Bodenfläche und beziehen sich erstens auf eine Art der überwiegenden Nutzung (Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft) und zweitens auf ein Maß der überwiegenden Nutzung, das heißt, wie dicht bzw. intensiv der Boden bebaut werden darf. Ein Quadratmeter Bodenfläche kann umso mehr Mieteinnahmen generieren, je mehr Wohnfläche dort realisiert werden kann. Damit die Bodenrichtwerte zwischen Bodenrichtwertzonen in ihrer Höhe vergleichbar sind und so als Indikator für unterschiedliche Lagequalitäten fungieren können, müssen sie daher auf ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung normiert werden. Zusätzlich sind unterschiedliche Nutzungsarten zu berücksichtigen. Die notwendige Normierung der Bodenrichtwerte wurde durch das IWU in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss der Stadt Darmstadt auf Grundlage der von eben jenem bereitgestellten Datengrundlagen zu Bodenrichtwerten und -zonen vorgenommen. Hierfür wurde eine für die bundesweite Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten geeignete Formel für die höchste Bodenrichtwertkategorie verwendet.²⁰ Im Ergebnis sind die Bodenrichtwerte zwischen Bodenrichtwertzonen mit der gleichen überwiegenden Nutzung direkt vergleichbar. Das Ergebnis der Normierung ist in Abbildung 21 (links) dargestellt. Im rechten Panel der gleichen Abbildung sind die Nutzungsarten der Bodenrichtwertzonen zu erkennen.

Zur Verwendung der normierten Bodenrichtwerte im Regressionsmodell wurden den Adresspunkten in einem ersten Schritt der normierte Bodenrichtwert der jeweiligen Bodenrichtwertzone angespielt. Zusätzlich wurden im zweiten Schritt binäre Variablen gebildet, die die überwiegende Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone abbilden, wobei Wohnungen in Bodenrichtwertzonen mit überwiegend landwirtschaftlicher oder industrieller Nutzung nicht auftraten. Diese Variablen dienen als mittlere Korrekturfaktoren für unterschiedliche Nutzungsarten und zur Bildung von Interaktionseffekten, die eine sachgerechte Modellierung des Zusammenhangs von Bodenrichtwerten und beobachteten Mietwerten ermöglichen. Als Referenzkategorie wurden Bodenrichtwertzonen mit Wohnen als überwiegende Nutzungsart gewählt.

Abbildung 21: Normierte Bodenrichtwerte und Nutzungsarten in Darmstadt

¹⁹ Siehe: <https://www.darmstadt.de/leben/soziales/sozialatlas-der-wissenschaftsstadt-darmstadt> [16.04.2026]

²⁰ Siehe Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.), 2015. Siehe <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/service/abschlussbericht-zur-ableitung-von-bundesweit-anwendbaren-umrechnungskoeffizienten-122735.html> [05.06.2026]



Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt, Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2015), eigene Berechnungen.

Lärm

Mit zunehmender Lärmbelastung steigt das Risiko von gesundheitlichen Folgen für die Bewohnenden der entsprechenden Wohnung. Dabei ist die Quelle der Lärmbelastung zunächst unerheblich; entscheidend ist die tatsächliche Lärmbelastung in Zusammenspiel aller Lärmquellen. Die Zusammenführung unterschiedlicher Lärmquellen erfordert die Summation nach den Regeln der energetischen Schalldruckaddition. Das Hessische Landesamt für Naturschutz und Geologie (HLNUG) erarbeitet im Abstand von vier Jahren eine strategische Umgebungslärmkartierung differenziert nach Lärmquellen. Hierbei werden modellgestützt Gebiete mit erhöhter Lärmbelastung (klassiert, Isophone) differenziert für Straßenverkehr, Straßenbahnen, Eisenbahnen des Bundes, Fluglärm und Industrieanlagen ausgewiesen.²¹ Die strategische Umgebungslärmkartierung versucht Gebiete mit erhöhter Lärmbelastung zu ermitteln und nicht die Lärmbelastung innerhalb von Wohnungen darzustellen. Es ist daher fraglich, ob die vorliegenden Daten geeignet sind, um Wohnwerteinflüsse von Umgebungslärm innerhalb von Mietwohnungen adäquat abzubilden.

Der Wertebereich der vorliegenden Daten startet dabei auch jeweils nicht bei null, sondern erst im lärmbelasteten Wertebereich ab 40 Dezibel²². Daneben liegen die Daten nur klassiert vor. Daher war eine Zusammenführung unterschiedlicher Lärmquellen nach den Regeln der energetischen Schalldruckaddition nicht möglich. Eine Ausweisung des Gesamtlärmes erfolgte anders als bei früheren Veröffentlichungen der Umgebungslärmkartierung für Hessen dieses Mal nicht. Es wurde daher hilfsweise eine Operationalisierung gewählt, die für jeden Adresspunkt die höchste Lärmklasse unter allen hier berücksichtigten Lärmquellen ausweist. Zu beachten ist, dass die Daten auf Grundlage einer Rasterisierung erarbeitet wurden. Es kommt daher bei der Zuordnung einzelner Adresspunkte in die (rasterisierten) Polygonzüge der jeweiligen Isophone zu Unschärfen kommen.²³ Die Überprüfung zeigte, dass die Lärmbelastung innerhalb von Mietwohnungen auf Basis dieser rasterisierten Datengrundlage nicht sachgerecht möglich ist, weshalb auf die explizite Berücksichtigung von Lärmvariablen verzichtet wurde. Es kann angenommen werden, dass Bodenrichtwerte den Einfluss erhöhter Lärmbelastungen in Teilen mit abbilden.

²¹ Siehe: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2023.

²² Der angegebene Wert bezieht sich auf dem Lärmindikator L_{DEN} , der sowohl Lärmbelastungen am Tag, als auch in der Nacht berücksichtigt (siehe HLNUG, 2023).

²³ Siehe auch Gutachten zum Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022, S. 43f.

Tabelle 18: Merkmalskatalog „Wohnlage“

Kategorie	Hypothese	Operationalisierungsvarianten	Definition	Quelle
Bebauungs- und Verkehrsdichte	<i>"Dichte": Je höher die Bebauungs- und Bevölkerungsdichten im direkten Wohnumfeld einer Wohnung, desto geringer ist ceteris paribus der Wohnwert.</i>	Wohnungsdichte	Anzahl der Wohnungen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Abteilung Statistik und Stadtforschung); eigene Berechnungen
		Bevölkerungsdichte	Anzahl der Personen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Abteilung Statistik und Stadtforschung); eigene Berechnungen
Zentralität	<i>"Zentralität": Je zentraler eine Wohnung gelegen ist, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert.</i>	Entfernung Stadtzentrum	Entfernung in Metern (Luftlinie) zum Schloss	Eigene Berechnungen
			Entfernung in Metern (Luftlinie) zum Ludwigsmonument	Eigene Berechnungen
Infrastruktur (Bildung und Betreuung)	<i>"Betreuung": Das Fehlen von Kindertagesstätten im Wohnumfeld einer Wohnung, reduziert ceteris paribus den Wohnwert.</i>	Keine Kindertagesstätte 250/500/1.000 m	Keine Kindertagesstätte im Radius von 250/ 500/ 1.000 Metern	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Vermessungsamt); eigene Berechnungen
Infrastruktur (Einzelhandel und Gastronomie)	<i>"Nahversorgung": Je besser Supermärkte von der Wohnung aus erreichbar sind, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert.</i>	Laufzeit Supermarkt	Laufzeit in Minuten zum nächsten Supermarkt	OpenStreetMap, OpenStreetRoutingMachine; eigene Berechnungen
Infrastruktur (Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV))	<i>"Erreichbarkeit des ÖPNV": Je besser das öffentliche Netz des Personennahverkehrs von einer Wohnung aus erreichbar ist, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert.</i>	Entfernung zur nächsten Busstation / Straßenbahnstation / Busstation oder Straßenbahnstation	Entfernung in Metern (Luftlinie) zur nächsten Busstation / Straßenbahnstation / Busstation oder Straßenbahnstation innerhalb oder außerhalb Darmstadts	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; Open StreetRouting Machine; eigene Berechnungen
Infrastruktur (Spielplätze)	<i>"Spielplätze": Die Verfügbarkeit eines Spielplatzes im direkten Wohnumfeld, erhöht ceteris paribus den Wohnwert.</i>	Spielplätze	Entfernung in Metern (Luftlinie) zum nächstgelegenen Spielplatz	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Vermessungsamt); eigene Berechnungen

Begrünung	<i>"Öffentliche Naherholung": Je stärker das Wohnumfeld durch Flächen der öffentlichen Naherholung geprägt ist, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert.</i>	Anteil Naherholungsflächen 50 m bis 500 m	Anteil der Flächen öffentlicher Naherholung (Parks, Grünanlagen, Freiflächen für Sport, Freizeit und Erholung, Gärten) im Radius von 50/100/150/200/250/300/350/400/450/500 Metern um die Wohnung	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Vermessungsamt); eigene Berechnungen
	<i>"Grünflächen": Je grüner das Wohnumfeld einer Wohnung ist, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert,</i>	Anteil „grüne“ Flächen 50 m bis 500 m	Anteil der Flächen öffentlicher Naherholung und weiterer Grünflächen (landwirtschaftliche Flächen, Wald, Heide, Gehölz, Friedhof) im Radius von 50/100/150/200/250/300/350/400/450/500 Metern um die Wohnung	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Vermessungsamt); eigene Berechnungen
(Allgemeine) Beliebtheit	<i>"Status" / "Wissensspillover": Je höher der sozioökonomische Status der Bevölkerung in einem Stadtbezirk, desto höher ist ceteris paribus der Wohnwert einer Wohnung in diesem Stadtbezirk.</i>	Armutsindikator II	Arbeitslose erwerbsfähige Erwachsene je 1.000 Personen des Bezirks, normierter Indikatorwert	Sozialatlas Darmstadt
	<i>"Allgemeine Beliebtheit": Je höher der zugehörige Bodenrichtwerte einer Wohnung ist, desto höher ist ceteris paribus ihr Wohnwert.</i>	Normierter Bodenrichtwert	Normierter Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter der jeweiligen Bodenrichtwertzone	Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.) 2015, eigene Berechnungen
		Art der Nutzung Wohnen/Mischnutzung/Gewerbe	Ergänzung zur Art der Nutzung: Wohnen/Mischnutzung/Gewerbe	Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Wissenschaftsstadt Darmstadt

5.7.3 Ergebnisse

Ausgehend von einem vorab spezifizierten Regressionsmodell, in dem die übrigen Wohnwertmerkmale und die außergesetzlichen Merkmale enthalten waren, wurden zunächst alle operationalisierten Lagevariablen hinsichtlich ihres Erklärungsgehalts vorselektiert. Der überwiegende Teil der vorab operationalisierten Lagevariablen zeigte einen statistisch nicht signifikanten oder einen nicht sachgerechten Einfluss. Einzig für die Distanz zum Stadtzentrum, operationalisiert als Distanz zum Schloss, und der Armutsindikator II, der nur auf Ebene der Bezirke vorliegt, konnte abseits von normierten Bodenrichtwerten ein statistisch abgesicherter Einfluss ermittelt werden, der sich allerdings nicht als prägender Zusammenhang etwa durch eine deutliche Steigerung des Erklärungsgehaltes des Modell oder in ökonomisch relevanten Zuschlägen zeigte.

Eine Differenzierung von Wohnlagen erscheint damit auf Basis „vor Ort feststellbarer Faktoren“ (§ 19 MsV) nicht sachgerecht möglich. Die MsV sieht eine vorrangige Prüfung dieser Faktoren für die Einteilung von Wohnlagen vor. Nachrangig können Bodenrichtwerte als weitere Bewertungsmaßstäbe hinzugenommen werden. Da abseits von Bodenrichtwerten eine Berücksichtigung von einzelnen Faktoren aufgrund fehlender Absicherung der Wohnwertrelevanz nicht zielführend erschien, wurde der Ansatz gewählt, den Zusammenhang zwischen normierten Bodenrichtwerten, Nutzungsarten und beobachteten Mieten explizit zu modellieren und dabei keine weiteren Lagefaktoren zu berücksichtigen. Dies hat den zusätzlichen Vorteil, dass eine Verortung der abschließend ermittelten Lageklassen auf Grundlage der Polygone der Bodenrichtwertzonen erfolgen kann.

Für die Modellierung des Zusammenhang zwischen Bodenrichtwerten und Mieten wurden neben den normierten Bodenrichtwerten als metrische Variable, binären Dummy-Variablen für die Nutzungsarten „Mischnutzung“ und „Gewerbe“ und lineare Interaktionseffekte zwischen normierten Bodenrichtwerten und Nutzungsarten in die zweite Stufe des multiplen Regressionsmodell aufgenommen. Zusätzlich wurde auch eine Modellierung unter dem Einsatz von Polynomen geprüft, das jedoch wegen schlechterer Modellergebnisse nicht verwendet wurde. Das abschließende Schätzergebnis ist Tabelle 19 zu entnehmen. In Bodenrichtwertzonen mit höheren normierten Bodenrichtwerten sind ceteris paribus auch höhere Mieten zu beobachten, wobei diese im Mittel in gemischtgenutzten Bodenrichtwertzonen höher und in überwiegend gewerblich geprägten Bodenrichtwertzonen niedriger liegen. Der Einfluss von hohen normierten Bodenrichtwerten auf die beobachteten Mieten ist dabei für gemischtgenutzte Bodenrichtwertzonen wiederum niedriger, bei gewerblichen höher als in Bodenrichtwertzonen mit überwiegender Wohnnutzung, was durch die Koeffizienten der Interaktionseffekte entsprechend abgebildet wird. Die einzelnen Koeffizienten sind dabei jeweils statistisch signifikant, weisen allerdings zum Teil erhöhte Korrelationen untereinander auf ($VIF > 10$), was die Gültigkeit der berechneten Standardfehler einschränkt. Die Ursachen der erhöhten Werte des VIF sind allerdings durch die Interaktionseffekte konstruktionsbedingt. Nichtsdestotrotz wird der lagebedingte Wohnwert korrekt geschätzt, da die geschätzten Koeffizienten trotz Multikollinearität unverzerrt geschätzt werden.

Tabelle 19: Die Koeffizienten des Wohnlagenmodells

	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik (VIF)
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler				
(Konstante)	-0,106	0,025		-4,247	0,000	
TopBod51_2 Hochwertiger Fußboden: In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit	0,032	0,014	0,056	2,225	0,026	1,078

Massivparkett oder Massivholzdielen						
PVCLinTepZKB Einfacher Fußboden in überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder in der Küche oder im Bad: Linoleum, PVC-Belag oder Teppich	-0,036	0,015	-0,065	-2,429	0,015	1,235
FBod0ZKB Kein Fußboden in überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder in der Küche oder im Bad	-0,089	0,027	-0,092	-3,349	0,001	1,294
EBK_std5_2 EBK mit Elektro-/Gasherd, Dunstabzugshaube, Küchenschrank und Geschirrspülmaschine bis 5J. alt	0,068	0,030	0,056	2,267	0,024	1,044
wrz1 Ein Wohn-/Schlafraum (Ohne Küche, Bad usw.)	0,044	0,018	0,061	2,450	0,014	1,041
UmfBad_4 Mindestens 6 qm mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken sowie feuchtigkeitsunempfindliche Oberfläche	0,101	0,040	0,063	2,553	0,011	1,027
BadMod10_4_2010	0,063	0,017	0,091	3,657	0,000	1,061
GebMod10 Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes innerhalb der letzten 10 Jahre	0,064	0,035	0,046	1,802	0,072	1,100
wp_zus	0,001	0,000	0,064	2,564	0,010	1,060
VERBILLIGT Die Wohnung wird verbilligt überlassen (z.B. Vermietung an Verwandte)	-0,306	0,035	-0,215	-8,734	0,000	1,034
vermwgen Eigentümer ist Wohnungsgenossenschaft	-0,184	0,039	-0,120	-4,651	0,000	1,133
Vertrag Alt-/Neuverträge	0,073	0,017	0,152	4,190	0,000	2,235
MVDauer	-0,005	0,001	-0,223	-5,968	0,000	2,377
normRichtwert	7,225E-05	0,000	0,144	5,198	0,000	1,311
Nutz_M	0,116	0,040	0,184	2,922	0,004	6,740
Nutz_G	-0,326	0,164	-0,176	-1,987	0,047	13,441
inter_normR_M	-7,526E-05	0,000	-0,128	-2,081	0,038	6,464
inter_normR_G	0,001	0,000	0,161	1,815	0,070	13,449

Die hier mit ausgegebenen Erläuterungen zu den Variablen (Variablenlabels) dienen dazu, die Verständlichkeit der Tabelle zu erhöhen. Für die Anwendung ist allein die Beschreibung der Variablen in der Mietspiegelbroschüre maßgeblich.

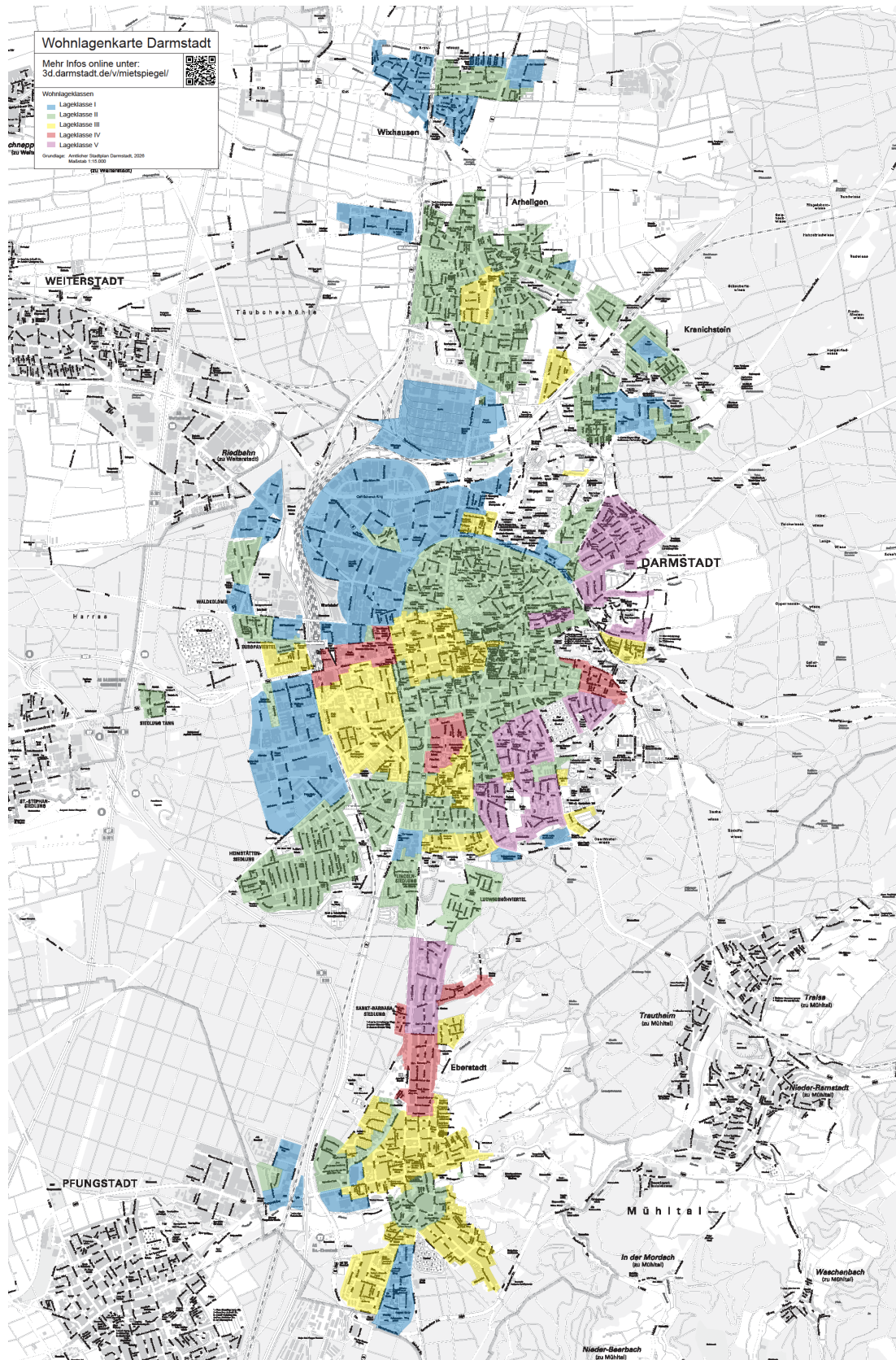
Aus den Ausprägungen der bodenrichtwertbezogenen Lagevariablen an den Adresspunkten des Stadtgebietes und den geschätzten Regressionsparametern wurden ein Schätzwert für den lagebedingten Wohnwert

ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1). Die MsV gibt vor, dass unterschiedlich beschriebene Wohnlagen nur dann zusammengefasst werden dürfen, wenn der lagebedingte Wohnwert dieser Wohnlagen vergleichbar ist (§ 19 Abs. 1 MsV). In diesem Sinne wurde der geschätzte Lagewert klassiert und zunächst in zehn Lageklassen eingeteilt, für die dann binäre Variablen je Lageklasse gebildet wurden. Die Klassierung erfolgte durch das Verfahren nach Fisher und Jenks.²⁴ Die Anzahl an Lageklassen wurde dabei zunächst bewusst hoch angesetzt, um die Anzahl der Lageklassen nicht zu unterschätzen. Bei Austausch der bodenrichtwertbezogenen Lagevariablen mit den Lageklassen-Dummies zeigten sich bei sinnvoller Wahl der Referenzkategorie und Zusammenführung von nicht signifikanten Lageklassen mit vom lagebedingten Wohnwert benachbarten Lageklassen vier signifikante Lageklassen plus Referenzkategorie.²⁵ In Abgrenzung zu den eingangs gebildeten zehn Lageklassen werden die zusammengeführten Lageklassen in der Karte und der Broschüre mit römischen Ziffern bezeichnet. Die resultierende Einteilung des Stadtgebiets Darmstadts in diese fünf mietspiegelrelevanten Lagenklassen wird in Abbildung 22 dargestellt.

²⁴ Jenks und Caspall, 1971.

²⁵ Beispielsweise werden bei Wahl der günstigsten oder teuersten Lageklasse als Referenzkategorie Unterschiede für eine höhere Anzahl an Lageklassen gegenüber der gewählten Referenzkategorie statistisch signifikant. Allerdings schwanken die Unterschiede der Zu- bzw. Abschläge zwischen Lageklassen teils nur um wenige Cent oder Bruchteile von Cents. Eine Ausweisung von mehr Lageklassen führt daher nicht unbedingt näher zum Ziel einer möglichst differenzierten Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete heran. Genauso sollte die Anzahl der Lageklassen a priori nicht unterschätzt werden, da ansonsten Differenzierungsmöglichkeiten nicht adäquat berücksichtigt werden.

Abbildung 22: Wohnlagenkarte Darmstadt 2026



Darstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

6 Berechnung des Regressionsmodells

6.1 Modellansatz

Mietspiegel sind eine Übersicht von an die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung – zeitlich wie strukturell – angepassten durchschnittlichen Wohnungsmieten unter Berücksichtigung der normativen Marktvorstellungen des § 558 Abs. 2 BGB. Als Vergleichskriterien sind nach § 558 Abs. 2 BGB folgende Merkmale zu berücksichtigen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Das Mietrecht beschreibt also folgendes theoretische Preismodell:

$$\text{Nettomiete} = f(\text{Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage})$$

Die Aufgabe besteht nun darin, die einzelnen Begriffe zu operationalisieren und eine sachgerechte, plausible und statistisch abgesicherte funktionale Beziehung zu bestimmen.

Der qualifizierte Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt stellt traditionell ein zweistufiges Regressionsmodell dar. Dieser Ansatz entspricht prinzipiell dem erstmals von Aigner et al. (1993) beschriebenen Ansatz²⁶. Der erste Faktor beschreibt die Durchschnittsmieten der am Markt vorhandenen Wohnungstypen anhand der Merkmale Baujahresklasse und Wohnfläche. Die sich daraus ableitende Basismiete entspricht damit der in der Gemeinde üblichen Durchschnittsmiete für einen konkreten Wohnungstyp, z.B. für eine 1970 errichtete Wohnung mit 70 m² Wohnfläche. Der zweite Faktor stellt aufgrund der multiplikativen Verknüpfung wohnwertbezogene prozentuale Abweichungen vom Mittelwert dar.

In der ersten Stufe werden die monatlichen Nettomieten²⁷ auf die Wohnflächen und Baualtersklassen regressiert. Der Ansatz der ersten Stufe lässt sich dann folgendermaßen beschreiben:

$$\text{Nettomiete} = f(\text{Baujahresklasse, Wohnfläche}) + \epsilon$$

Die Modellierung erfolgt somit als Absolutmiete in €. Für die Darstellungen in der Mietspiegelbroschüre werden die Werte in Abhängigkeit von der Wohnfläche quadratmeterbezogen dargestellt.

Die Residuen des so geschätzten Modells, d.h. die Differenz zwischen dem Schätzwert – der Basismiete der Mietspiegeltabelle – und der Nettomiete eines konkreten Falles, werden dann in einer zweiten Stufe auf die weiteren Wohnungsmerkmale regressiert. Dabei besteht die Möglichkeit, die Residuen in Euro pro Monat oder als relative Abweichungen vom Mittelwert (prozentuale Abweichung) zu modellieren. Analog zum qualifizierten Mietspiegel 2022 wurde eine Modellierung mit prozentualen Zu- und Abschlägen von der Basismiete (BMZAS) gewählt.

$$\begin{aligned} \text{BMZAS} &= (\text{erhobene Nettomiete} - \text{geschätzte Nettomiete}) / \text{geschätzte Nettomiete} \\ &= (\text{erhobene Nettomiete} - \text{Basismiete}) / \text{Basismiete} \end{aligned}$$

Die resultierenden Basismietenzu-/abschläge (BMZAS) streuen um den Wert Null. Das entsprechende Regressionsmodell hat folgenden prinzipiellen Ansatz:

$$\text{BMZAS} = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_nX_n + \epsilon$$

Die Konstante der Regressionsgleichung wurde zur einfacheren Anwendung mit den dichotomen Variablen für die Wohnlage einschließlich der Referenzkategorie verrechnet.

²⁶ vgl. Aigner et al., 1993, S. 17.

²⁷ Die vertraglich vereinbarte Miete ist der monatlich zu zahlende Betrag für die (gebrauchsfähige) Überlassung einer Wohnung als Ganzes – unabhängig von der Wohnfläche. Insofern ist die Monatsmiete die Zielgröße und nicht die Quadratmetermiete.

6.2 Aufnahme der erklärenden Variablen

Bei der Entscheidung für oder gegen die Aufnahme von (Zu- oder Abschlags-)Merkmalen wird vielfach der Wunsch nach möglichst großer Strukturkonstanz geäußert. Allerdings ist es aus mietrechtlicher Sicht (Forderung nach Vergleichbarkeit) wie auch aufgrund methodischer Überlegungen (Modellierung ‚aller‘ preisrelevanten Merkmale) geboten, zwischenzeitliche Änderungen in den Marktstrukturen zu prüfen und gegebenenfalls im Mietspiegelmodell zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Aufnahme von Variablen in das Regressionsmodell wurde deshalb anhand der im folgenden erläuterten Kriterien getroffen.

Mietrechtliche Zulässigkeit

Mieten werden neben Wohnwertmerkmalen auch durch eine Vielzahl an weiteren Faktoren bestimmt. Der gesetzliche Auftrag des § 558 BGB erlaubt jedoch nur die Berücksichtigung mietrechtlich zulässiger Variablen (also z.B. keine Wohndauer, Mieter-, Vermieter- oder Vertragsmerkmale) im Mietspiegel. Das bedeutet im engsten Sinne, dass derartige Merkmale keine Zu- oder Abschlagskategorien im Mietspiegel darstellen dürfen. Da sie aber tatsächlich hochgradig für die Höhe der Miete relevant sein können, spielen sie bei der Schätzung der Regressionskoeffizienten eine zentrale Rolle. Ohne Berücksichtigung dieser Merkmale werden die Koeffizienten von korrelierenden Variablen verzerrt geschätzt. Umgangsmöglichkeiten mit außergesetzlichen Merkmalen werden z.B. in Malottki et al. 2018 diskutiert. Die Einflüsse der außergesetzlichen Merkmale werden hier durch Mittelwertimputation auf alle Fälle umgelegt.²⁸

Statistische Signifikanz und die Ausnahmen von der Signifikanzregel

Die ins Modell aufgenommenen Variablen müssen im Grundsatz statistisch signifikant auf dem 90 %-Niveau sein und einen zusätzlichen Beitrag zum Bestimmtheitsmaß liefern. Dabei sind verschiedene Gründe für die Nichtaufnahme trotz statistischer Signifikanz möglich:

Der harte Grenzwert von 90 % (d.h. 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit) führt dazu, dass im Rahmen des Tests verschiedener Modelle zahlreiche Variablen abwechselnd über und unter der Signifikanzschwelle liegen. Ein ständiger Wechsel zwischen Aufnahme und Ausschluss bei einer Vielzahl an Fragebogenvariablen würde dazu führen, dass Wechselwirkungen auch mit anderen Variablen entstehen und der Optimierungsalgorithmus letztlich nie zu einem Ende gelangt. Aus diesem Grund gilt die Bedingung, dass eine Variable im Rahmen der Modellerstellung und -detailoptimierung über einen längeren Zeitraum stabil signifikant sein muss („robuster Befund der Signifikanz“).

Der Betrag des *variance inflation factors* (VIF) – ein Maß für die Multikollinearität der erklärenden Variablen untereinander – soll unter drei, in jedem Fall aber unter zehn liegen. Variablen mit höheren VIF stellen letztlich nur eine Spielart der bereits im Modell vorhandenen Variablen dar, bei denen ja explizit eine Prüfung stattfand, ob nun die eine oder die andere Variable mehr zu Erklärung beiträgt (Bsp. Zahl der Sanitäreobjekte statt umfangreiches Bad; nicht gemeint sind Polynome).

Kausalität und Plausibilität

Sachlogisch unplausible Vorzeichen für Merkmale (Bsp. Zuschläge für einfache Flurküchen) bzw. Kategorien einer mehrkategorialen Variable (Bsp. Geringerer Zuschlag für bessere Energieeffizienzklassen als für schlechtere) werden deswegen ebenso wenig ausgewiesen wie Zu- und Abschläge in sachlogisch unsinniger Höhe. Sachlogische Unplausibilitäten ergeben sich in der Regel durch versteckte Korrelationen, die dem unterstellten Kausalzusammenhang entgegenstehen. Das statistische Modell ist jedoch nicht in der Lage, zwischen Korrelation und Kausalität zu unterscheiden. Entsprechende Unplausibilitäten sind vor allem durch zwei Konstellationen begründet:

- Korrelation mit anderen, z.T. nicht messbaren Wohnwertmerkmalen. In diesem Fall steht eine Modellvariable als Proxy-Variable, d.h. als Stellvertreter oder als Variable, die als pars pro toto

²⁸ Vgl. Sebastian et al., 2024.

ein eigentlich umfangreicheres Wohnwertmerkmal beschreiben. Gerade eine kleinteilige Modellierung von Ausstattungsmerkmalen läuft Gefahr, dass vermehrt Proxy-Variablen entstehen. Proxy-Effekte sind im Mietspiegel nicht sachgerecht, da sie die Validität der Befunde einschränken und bei der Mietspiegelanwendung künstliche Anreize zur Anpassung der Wohnung schaffen können. Sie können letztlich aber nur über eine sachverständige Einschätzung identifiziert werden. Ein auffälliges Missverhältnis zwischen Erstellungskosten und Preiseffekt im Mietspiegel kann ein Indiz sein (wobei Marktbewertungen immer auch von Kosten abweichen können). Im Falle des Auftretens von Proxy-Variablen sind entweder die korrelierenden Merkmale auch zu modellieren (d.h. die Proxy-Variable geht in einer Kombinationsvariable auf) oder sie muss ggf. trotz Signifikanz unterdrückt werden, wobei im letzteren Fall die Verzerrungswirkung auf die übrigen Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden muss. Proxy-Effekte können verringert werden, wenn es gelingt, im Modell viele Einzelmerkmale nebeneinander abzubilden. Hierfür müssen allerdings die statistischen Voraussetzungen der statistischen Signifikanz unter Berücksichtigung geringer Multikollinearität erfüllt sein. Der für dieses Vorgehen notwendige Stichprobenumfang wird in der Regel allerdings nicht erreicht werden.

- Korrelation mit außergesetzlichen Merkmalen. Variablen, die durch hohe Korrelationen eigentlich die außergesetzlichen Merkmale und hier insbesondere die Wohndauer messen, wurden in vorherige Mietspiegel ggf. nicht aufgenommen. Ein Einfluss der Wohndauer ist regelmäßig z.B. bei Baualtersklassen unvermeidbar. So ergibt sich der Unterschied zwischen Altbauten und Neubauten unabhängig von den objektiven Merkmalen bereits durch die Tatsachen, dass in Neubauten die mittlere Wohndauer kürzer ist. Sind langlaufende Verträge im Mittel mit geringerer Miethöhe verbunden, erklärt sich hieraus ein Teil der Zu- bzw. Abschlagssystematik der Baualtersklassen. Hier ist also der Einfluss von Korrelation statt Kausalität auf das Mietspiegelergebnis unvermeidlich, wenn außergesetzliche Merkmale nicht bei der Modellschätzung berücksichtigt werden.

Die genannten Kriterien binden im Sinne einer wissenschaftlich nachprüfbaren Methodik den Mietspiegelerstellenden weitgehend und reduzieren seine Wertungsspielräume. Dennoch bestehen in Einzelfällen Beurteilungs- und Abwägungsspielräume, bspw. wenn eine nicht strukturkonstante Kategorienbildung einen besseren Beitrag zur Erklärung der Nettomiete liefern als eine strukturkonstante. Daneben werden möglich Fehlschlüsse nun dadurch kontrolliert, dass das Modell unter Einschluss außergesetzlicher Merkmale geschätzt wird und im Nachhinein um Preiseinflüsse dieser Variablen bereinigt wird.

Gleichzeitig sorgt dieser Kriterienkatalog im Prozess der Berechnung stets für Rückkopplungsschleifen. Solange noch ohne Ausnahmebegründung statistisch nicht signifikante Variablen im Modell waren oder ohne Ausnahmebegründung außerhalb des Modells statistisch signifikante Variablen existierten, wurde das Modell modifiziert, indem Variablen hinzugefügt, weggelassen oder modifiziert wurden, d.h. in die Variablenbildung in Kapitel 5 zurückgesprungen wurde. Letztlich handelte es sich um einen iterativen Prozess mit vielen Prüf- und Optimierungsschleifen. Die Optimierung erfolgte zunächst gruppenweise nach sachverwandten Wohnwertmerkmalen. In einer Endphase wurden zum einen alle weiteren Fragebogenvariablen und zum anderen Interaktionseffekte zwischen den Variablen geprüft. Aufgabe der Mietspiegelkommission war es dabei, weitere Hypothesen zur Preisrelevanz von Merkmalen zu formulieren, die dann vom IWU getestet wurden.

6.3 Ergebnis

Die Regression der ersten Stufe erbrachte das in Tabelle 20 dargestellte Ergebnis. Aus der Regressionsgleichung wurde die Basistabelle des Mietspiegels, die in der Mietspiegelbroschüre enthalten ist, generiert. Wie in Kapitel 4.6.1 dargestellt, wurde in diesem Arbeitsschritt auch das Vorhandensein eines Kfz-Stellplatzes überprüft und ein statistisch signifikanter Preiseffekt für Garagen und Tiefgaragen regressionsanalytisch kontrolliert. In Abbildung 23 ist die Wohnflächenfunktion in Abhängigkeit der Baujahresklasse grafisch dargestellt. Sie verdeutlicht, dass kleine Wohnungen im Regelfall einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen.

Tabelle 20: Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Stufe 1 Darmstadt 2026

	Nicht standardisierte Koeffizienten (B)	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik (VIF)
(Konstante)	102,74	0,000	
WFL Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter	9,23	0,000	1,039
BA7801 Baujahr: 1978 bis 2001	39,11	0,004	1,144
BA0213 Baujahr: 2002 bis 2013	113,43	0,000	1,092
BA1421 Baujahr: 2014 bis 2021	334,38	0,000	1,061
BA2225 Baujahr: 2022 bis 2025	384,04	0,000	1,042
StellplatzDach Garage, Tiefgarage	52,55	0,000	1,228

Die hier mit ausgegebenen Erläuterungen zu den Variablen (Variablenlabels) dienen dazu, die Verständlichkeit der Tabelle zu erhöhen. Für die Anwendung ist allein die Beschreibung der Variablen in der Mietspiegelbroschüre maßgeblich. Sie gibt die Programmierung des Merkmals vollständig wieder.

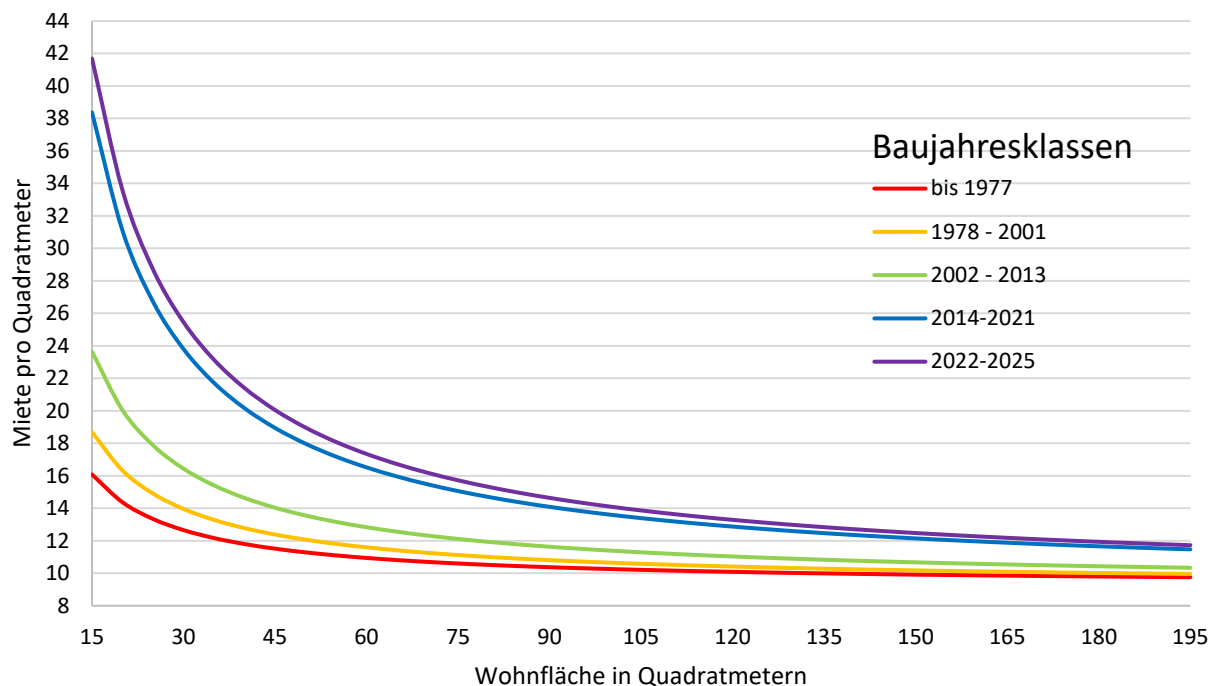
Abbildung 23: Grafische Darstellung der Wohnflächenfunktion

Tabelle 21 zeigt die Regression der zweiten Stufe, welche die Zu- und Abschläge bestimmt. Die Konstante der Regressionsgleichung wurde zur einfacheren Anwendung mit den dichotomen Variablen für die Wohnlage einschließlich der Referenzkategorie verrechnet.²⁹ Dies entspricht dem Vorgehen bei der Erstellung des Mietspiegels 2021/2022. Da es sich bei der Konstanten nicht um eine Wohnwertmerkmal im engeren Sinne handelt, steht dieses Vorgehen trotz fehlender Signifikanz der Konstante auch nicht im Widerspruch zu § 14 Abs. 1 MsV. Alternativ wurde ein Modell ohne Konstante geschätzt, was allerdings ein geringeres (korrigiertes) Bestimmtheitsmaß und einen höheren Standardfehler des Schätzers aufwies und daher nicht verwendet wurde.

²⁹ Vgl. Sebastian et al, 2024, S. 78f.

Das Einsetzen der (gewichteten) Mittelwerte der außergesetzlichen Merkmale führt zu einer Umlage von null Prozent, weshalb hier keine weitere Verrechnung stattfand. In der Mietspiegelbroschüre wurden die Koeffizienten im Modell der Stufe 2 abschließend auf volle Prozent gerundet.

Tabelle 21: Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Stufe 2 Darmstadt 2026

	Nicht standardisierte Koeffizienten (B)	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik (VIF)	Betroffene des Marktes in %
(Konstante)	-0,030	0,109		100,0
lageklasse_1u2u3 Wohnlagenklasse I	-0,037	0,064	1,065	9,0
lageklasse_6u7 Wohnlagenklasse III	0,028	0,041	1,102	22,7
lageklasse_8 Wohnlagenklasse IV	0,053	0,067	1,059	4,0
lageklasse_9u10 Wohnlagenklasse V	0,162	0,000	1,052	4,0
TopBod51_2 Hochwertiger Fußboden: In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Massivparkett oder Massivholzdielen	0,027	0,055	1,085	20,7
PVCLinTepZKB Einfacher Fußboden in überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder in der Küche oder im Bad: Linoleum, PVC-Belag oder Teppich	-0,037	0,012	1,237	22,6
FBod0ZKB Kein Fußboden in überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder in der Küche oder im Bad	-0,093	0,000	1,294	6,0
EBK_std5_2 EBK mit Elektro-/Gasherd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine bis 5J. alt	0,065	0,030	1,044	3,7
wrz1 Ein Wohn-/Schlafraum (Ohne Küche, Bad usw.)	0,046	0,011	1,036	11,0
UmfBad_4 Mindestens 6 qm mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken sowie feuchtigkeitsunempfindliche Oberflächen	0,100	0,011	1,021	2,0
BadMod10_4_2010 Badezimmermodernisierung innerhalb der letzten zehn; nicht kombinierbar mit GebMod10	0,063	0,000	1,072	12,4
GebMod10 Vollständige – rohbaugleiche - Modernisierung des Gebäudes innerhalb der letzten 10 Jahre	0,066	0,059	1,071	2,8
wp_zus Wärmepunkte	0,001	0,007	1,056	
VERBILLIGT Die Wohnung wird verbilligt überlassen (z.B. Vermietung an Verwandte)	-0,307	0,000	1,036	2,6
vermwgen Eigentümer ist Wohnungsgenossenschaft	-0,175	0,000	1,134	2,3
Vertrag Neuvertrag	0,075	0,000	2,228	64,8
MVDauer Mietvertragsdauer	-0,005	0,000	2,348	100,0

Die hier mit ausgegebenen Erläuterungen zu den Variablen (Variablenlabels) dienen dazu, die Verständlichkeit der Tabelle zu erhöhen. Für die Anwendung ist allein die Beschreibung der Variablen in der Mietspiegelbroschüre maßgeblich. Sie gibt die Programmierung des Merkmals vollständig wieder.

Nach § 14 Abs. 2 Punkt 3 MsV muss dokumentiert werden, wie hoch der Erklärungsgehalt des Modells ist. Ein Maß für den Erklärungsgehalt ist der Anteil der Varianz der beobachteten Mieten, der durch das Modell beschrieben werden kann. Für gewöhnlich wird dieser Anteil als quadrierte Größe und als quadrierte und um die Anzahl der Variablen im Modell korrigierte Größe angegeben. Das sogenannte R-Quadrat und das

korrigierte R-Quadrat sind für beide Stufen des Modells Tabelle 22 zu entnehmen. Demnach wird etwa 68 % der Streuung der beobachteten Nettokaltmieten durch die Stufe 1 des Modells erklärt. Von der verbliebenen Reststreuung erklärt die Stufe 2 des Modells in etwa ein weiteres Drittel. Daneben gibt Tabelle 22 den Standardfehler des jeweiligen Schätzers an, der ein in der Einheit der abhängigen Variable angegebenes Maß der Schätzgenauigkeit des Modells darstellt (vgl. § 14 Abs. 2 Punkt 4 MsV). Er beträgt für die Stufe 1 183,60 € und für die Stufe 2 18,81 %.

Tabelle 22: Bestimmtheitsmaße und Standardfehler des Schätzers (Stufe 1 und 2)

Stufe	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	0,826	0,682	0,681	183,60
2	0,576	0,331	0,322	0,1881

6.4 Prüfung der Voraussetzungen des Regressionsmodells

Die in qualifizierten Mietspiegeln verwendeten regressionsanalytischen Verfahren basieren auf statistischen Prinzipien, mit Hilfe derer Rückschlüsse auf die Natur von Beziehungen zwischen der Miethöhe als sog. endogene Variable und Wohnwertmerkmalen als erklärende, sog. exogene Variablen hergestellt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass durch das statistische Schätzverfahren der multiplen Regressionsanalyse die sog. erklärenden Variablen (Wohnwertmerkmale) die Unterschiede in der Höhe der Miete bestmöglich erklären können, so dass der unerklärte Rest der Mietpreisvariation als Ergebnis sonstiger zufälliger Effekte interpretiert werden kann.

Die Vorteile dieses Verfahrens bestehen darin, ohne Vorkenntnisse über die Art und Weise, wie die Merkmale zusammen auf die Preisbildung einwirken, Aussagen über die Höhe und Wahrscheinlichkeit treffen zu können, mit der ein Merkmal die Vergleichsmiete positiv oder negativ beeinflusst.

Dieser Ansatz der Vergleichsmietenermittlung, aus der verfügbaren Informationsmenge (hier: n unterschiedliche Mietverhältnisse und deren wohnwertbeeinflussende Merkmale) eine verdichtete Kenngröße, eben die Vergleichsmiete, zu bilden, kann unmittelbar aus dem Wortlaut des § 558 BGB herausgelesen werden. Er ist damit unabhängig von der Wahl der Methode. So basiert auch die heuristisch-vergleichende Interpretation von Einzelfällen (sog. Vergleichswohnungsansatz) letztlich auf dem Prinzip, aus einer Bandbreite vergleichbarer Fälle interpolierende Rückschlüsse auf die Höhe der Miete einer konkreten Wohnung zu erlauben.

Statistische Verfahren der Mietspiegelerstellung und so auch die hier angewandte multiple Regressionsanalyse stellen gegenüber dem Vergleichswohnungsprinzip zunächst nur auf einer größeren Zahl untersuchter Fälle ab, was eine genauere Eingrenzung der Miethöhe in Abhängigkeit von den vorliegenden Wohnwertmerkmalen erlaubt. Darüber hinaus bieten statistische Verfahren den Vorteil, die Stichhaltigkeit der untersuchten Merkmale und der ermittelten Vergleichsmiete anhand von statistischen Kennzahlen zu prüfen.

Die korrekte Abbildung eines statistischen Sachverhalts durch ein Regressionsmodell ist (ebenso wie die Bildung von Tabellenzellen im Tabellenmietspiegel) allerdings an statistische Bedingungen gekoppelt, die zumindest in guter Näherung erfüllt sein sollten. Andernfalls ergeben sich Fehler oder Ungenauigkeiten bei den geschätzten Koeffizienten (Zu- und Abschläge) oder den statistischen Tests. Ob die Bedingungen hinreichend gut erfüllt sind, ist deshalb vorab zu überprüfen.³⁰ Diese Bedingungen sind im Einzelnen³¹:

- Das (unbekannte und deshalb zu schätzende) Populationsmodells ist linear in den Parametern, d.h. das Populationsmodell kann geschrieben werden als

³⁰ Vgl. hierzu Backhaus et al., 2006, S. 78 ff.

³¹ Vgl. z.B. Wooldridge, 2020.

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k + u$$

wobei die Regressionskoeffizienten $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_k$ zu schätzen.³²

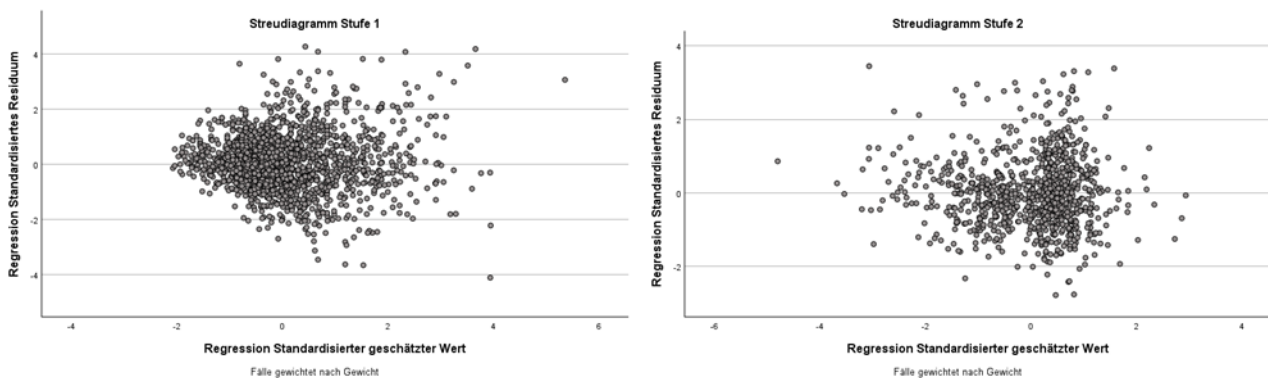
- Die Stichprobenziehung erfolgt zufallsabhängig, wobei unterschiedliche Auswahlwahrscheinlichkeiten adäquat berücksichtigt werden.
- Es besteht keine perfekte Kollinearität zwischen den erklärenden Variablen, d.h. keine der erklärenden Variablen ist eine lineare Funktion anderer erklärender Variablen.
- Die Störterme sind identisch verteilt mit einem Erwartungswert von Null und einer – konstanten – Varianz.

Die letzte Bedingung fasst dabei drei Bedingungen zusammen, wonach

- die Störterme unkorreliert sind,
- einen Erwartungswert von 0 haben und
- keine Heteroskedastizität vorliegt, dass also die Varianzen der Störterme keine Funktionen erklärender Variablen sind.

Was die gebotene Prüfung dieser Bedingungen angeht, lässt sich festhalten, dass bei der Analyse von Wohnraummieten zumindest in geringem Umfang Heteroskedastizität vorliegt, d.h. die Streuung nimmt in Abhängigkeit von einzelnen Wohnwertmerkmalen zu. Typischerweise gilt dies für die Wohnfläche (größere und sehr kleine Wohnungen streuen stärker), aber auch für Merkmale des gehobenen Standards. Eine Verletzung der Bedingung der Homoskedastizität kann zu fehlerhaften Schlussfolgerungen bezüglich der Signifikanzen einzelner Wohnwertmerkmale führen. In Abbildung 24 sind Streudiagramme der standardisierten Residuen über die standardisierten vorhergesagten Werte der Stufe 1 (links) und der Stufe 2 (rechts) dargestellt. Wie bereits geschrieben, zeigen sich leichte Anzeichen einer nicht konstanten Varianz der jeweiligen Residuen, die allerdings nicht als gravierend einzuschätzen ist

Abbildung 24: Streudiagramme Residuen und vorhergesagte Werte (Stufe 1 und 2)



Problematisch wäre die Unvollständigkeit des Modells, wenn gewisse Merkmale mit Preiseinfluss (z.B. Wohndauer) nicht als preisbestimmendes Merkmal berücksichtigt würden. Über Korrelationen schlägt sich deren Preiseinfluss dann in berücksichtigten Variablen nieder (*omitted variable bias*). Im vorliegenden Fall dürfte dies durch die explizite Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale nun, wenn überhaupt, nur noch sehr eingeschränkt zutreffen (vgl. Kapitel 4.6.2). Darüber hinaus stellen die umfangreichen Variantenprüfungen im Rahmen der Modellselektion sicher, dass unter den gesetzlich zugelassenen und erhobenen Merkmalen keine Auslassungen von Merkmalen mit wesentlichem Erklärungswert vorliegen sollten.

³² Zu beachten ist, dass die Linearitätsannahme auch die Schätzung nicht-linearer Beziehungen erlaubt, da die Linearitätsannahme keinerlei Restriktionen dahingehend vorgibt, wie sich die endogene und insbesondere die exogene Variablen zu den eigentlich interessierenden Variablen verhalten. Es genügt vielmehr, dass sich die eigentlich interessierenden Variablen so transformieren lassen, dass sie der obigen linearen Form genügen. Beispielsweise kann eine exogene Variable x_i dem Quadrat der Wohnfläche als eigentlich interessierendem Einflussfaktor entsprechen.

Perfekte Kollinearität kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Multikollinearität, also die (nicht perfekte) Korrelation von erklärenden Variablen untereinander, erreicht im abschließenden Mietspiegelmodell kein relevantes Niveau und wird zudem über das in Kapitel 6.2 skizzierte Verfahren der *variance inflation factors* überprüft.

Die Residuen des Regressionsmodells sind ausweislich der Überprüfung von Scatterplots und Histogrammen annähernd normalverteilt und haben den Mittelwert Null. Es verbleibt allerdings eine leichte Rechtsschiefe, die über die erklärenden Variablen nicht vollständig aufgefangen wird.

Zentraler Bestandteil des vorliegenden Regressionsmodells ist die Linearitätsannahme. Nichtlineare Beziehungen zwischen abhängiger und unabhängigen Variablen entstehen nur bei metrischen Preiseinflussfaktoren. Beim Baujahr wird daher mit Klassen und dichotomen Variablen gearbeitet. Interaktionseffekte zwischen erklärenden Variablen wurden im Kontext der Zusatz-Wärmepunkte und der Differenzierung von Wohnlagen, falls angezeigt, berücksichtigt.

Die Tatsache, dass es sich beim Mietspiegeldatensatz um eine qualitätsgesicherte Zufallsstichprobe handelt, wurde in Kapitel 3.1 und 4.3 dokumentiert.

6.5 Spanne

Regressionsmietspiegel und in noch stärkerem Maße Tabellenmietspiegel können die statistische Streuung der abgeschlossenen Mieten in einer Stichprobe nie vollständig erklären. Die Berechnungen zur Spanne für Darmstadt orientieren sich im Wesentlichen am BGH-Urteil VIII ZR 227/10 zum Regensburger Mietspiegel. Im Prinzip schlägt der Regensburger Regressionsmietspiegel genauso wie alle deutschen Tabellenmietspiegel die durch Varianz in den Wohnwertmerkmalen und ihres Zustands verursachte Streuung den zulässigen Wohnwertmerkmalen des § 558 BGB zu, nicht jedoch die Bandbreite von Mieten für gleichartige Wohnungen. Dies ist im Hinblick auf die praktische Anwendbarkeit des Mietspiegels und den Interessensausgleich zwischen Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter eine pragmatische Lösung.

Außergesetzliche Merkmale wurden bei der Modellierung explizit berücksichtigt, weshalb bei der Spannermittlung der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale prinzipiell bereits statistisch kontrolliert wurde. Damit ist die Reststreuung bereits um den Einfluss der außergesetzlichen Merkmale reduziert. Die verbleibende Reststreuung dient zur Spannermittlung. In Tabellenmietspiegeln wird für die Spannermittlung die so genannte Zwei-Drittel-Spanne nach Ausreißerbereinigung verwendet. Überträgt man das Konzept auf den Regressionsmietspiegel, so kann hier die Zwei-Drittel-Spanne der Residuen verwendet werden. Deshalb wurde zunächst das prozentuale Residuum für jeden einzelnen Fall berechnet. Daraus wird dann die Zwei-Drittel-Spanne berechnet und auf volle Prozent gerundet, woraus sich eine Spanne von +/- 17 % ergibt.

Literatur

- Aigner, K.; Oberhofer, W.; Schmidt, B. (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 1–2, S. 16–21.
- Backhaus, K.; Erichson, B.; Plinke, W.; Weiber, R. (2006): Multivariate Analysemethoden. 11. Auflage, Berlin.
- Börstinghaus, U. P. (2017): Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 10/2017, S. 549–559.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2013): Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln. Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung, Berlin.
- Carlsson, M.; Reshid, A. A.; Rooth, D. O. (2018): Neighborhood signaling effects, commuting time, and employment: Evidence from a field experiment. *International Journal of Manpower*, 39(4), 534–549.
- Cischinsky, H.; Malottki, C. v.; Rodenfels, M.; Vaché, M. (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 67, S. 239–250.
- Fahrmeir, L.; Kneib, T.; Lang, S.; Marx, B. (2013): Regression: Models, Methods and Applications. Berlin: Springer-Verlag.
- Gornig, M.; Mundelius, M. (2012): Reurbanisierung und wissensbasierte Ökonomie. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. VS Verlag für Sozialwissenschaften. https://doi.org/10.1007/978-3-531-94211-7_8
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2023): Abschlussbericht Umgebungs-lärmkartierung Hessen 2022. Wiesbaden.
- Jenks, G. F.; Caspall, F. C. (1971): Error on choroplethic maps: definition, measurement, reduction. *Annals, Association of American Geographers*, 61(2), 217–244.
- Knissel, J.; Malottki, C. v.; Alles, R. (2010): Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel. BMVBS/BBR, Berlin/Bonn.
- Loga, T.; Diefenbach, N. (2013): TABULA Calculation Method – Energy Use for Heating and Domestic Hot Water. IWU, Darmstadt. http://episcopo.eu/fileadmin/tabula/public/docs/report/TABULA_Common-CalculationMethod.pdf
- Loga, T.; Stein, B.; Diefenbach, N.; Born, R. (2015): Deutsche Wohngebäudetypologie. IWU, Darmstadt. <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.11714.50881>
- Loga, T.; Großklos, M.; Müller, A.; Swiderek, S.; Behem, G. (2021): Realbilanzierung für den Verbrauch-Bedarf-Vergleich (MOBASY Teilbericht). IWU, Darmstadt. <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.22472.24328/1>
- Malottki, C. v.; Krapp, M.-C.; Vaché, M. (2018): Außergesetzliche Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel – Auswirkungen und statistische Behandlung. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 71, 665–675.
- Schmidt-Futterer (2022): Mietrecht, 15. Auflage, §§ 558 sowie 558c, 558d BGB.
- Sebastian, S.; Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Einfeld, R. (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. BBSR, Bonn. <https://doi.org/10.58007/CNB1-9427>
- Windmann, M.; Reichert, A.; Fürnrohr, M.; Kauermann, G. (2025): Mietwohnungen in München – Ein Vergleich von Zensusdaten und Mietspiegeldaten. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 19(1), 31–46.
- Wooldridge, J. M. (2020): Introductory econometrics: a modern approach (7th ed). Cengage Learning.

Anhang: Fragebögen

1. Was trifft auf Sie zu?

- ☐ Ihre Vermieterin / Ihr Vermieter hat selbst die Wohnung lediglich angemietet und Ihnen die Wohnung vollständig weitervermietet? Dann bitte mit „(Haupt-)Mieterin/Mieter“ antworten.
- ☐ Sie haben ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder ein Dauerwohnrecht nach § 31-42 WEG für die Wohnung? Dann bitte mit „Sonstiges“ antworten.
- ☐ Sie zahlen lediglich Betriebskosten und müssen keine Miete für die Wohnung zahlen (z.B. Überlassung durch die Eltern, denen die Wohnung gehört)? Dann antworten Sie bitte mit „Sonstiges“.
- ☐ Sie leben in der Wohnung, deren Eigentümerin / Eigentümer ein Familienmitglied (z. B. Ehepartnerin / Ehepartner, Elternteil) ist, mit dem Sie gemeinsam dort wohnen? Dann bitte mit „Eigentümerin / Eigentümer“ antworten.
- ☐ Sie leben in der Wohnung, deren Hauptmieterin / Hauptmieter ein Familienmitglied ist (z. B. Ehepartnerin / Ehepartner, Elternteil) und Sie selbst stehen nicht im Mietvertrag? Dann bitte mit „(Haupt-) Mieterin / Mieter“ antworten. Bitte reichen Sie den Fragebogen und das Anschreiben mit den Zugangsdaten zur Mietspiegel-Befragung an diese Person weiter, die für die Mietangelegenheiten zuständig ist.

Ich bin ...

(Haupt-) Mieterin / Mieter ☐

➡ Weiter mit 2

Untermieterin / Untermieter ☐

➡ Bitte reichen Sie den Fragebogen und das Anschreiben mit den Zugangsdaten zur Mietspiegel-Befragung an die Hauptmieterin / den Hauptmieter weiter.

Eigentümerin / Eigentümer ☐

➡ Sie müssen den Fragebogen nicht weiter ausfüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen an das IWU zurück. Vielen Dank.

Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung oder Ähnliches) ☐

... der Wohnung.

2. Wann begann das Mietverhältnis?

--	--	--	--	--	--

Tag

Monat

Jahr

3. Wurde die Miete seit Ihrem Einzug schon einmal geändert?

- ☐ Es gilt der Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung erstmals zu zahlen ist.
- ☐ Haben sich nur Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten verändert? Dann bitte mit „Nein“ antworten.

Ja ☐

➡ Wann war die **letzte** Mieterhöhung?

--	--

Tag

--	--

Monat

--	--	--	--

Jahr

Nein ☐

➡ Ihr Mietverhältnis begann vor dem **02.11.2019** und die Grundmiete (Nettokaltmiete) wurde vor dem **02.11.2019** das letzte Mal oder noch nie verändert? Dann brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen ans IWU zurück. Vielen Dank.

➡ Ihr Mietverhältnis hat nach dem **01.11.2025** begonnen? Dann brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen ans IWU zurück. Vielen Dank.

4. Welche der folgenden Aussagen treffen auf Sie bzw. auf Ihre Wohnsituation zu?

☞ Mehrfachantworten möglich.

- Der von Ihnen als (Haupt-)Mieterin / Mieter gemietete Wohnraum umfasst **keine vollständige Wohnung** nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB (z.B. WG-Zimmer, Teil der von der Vermieterin / von dem Vermieter selbst genutzten Wohnung, gemeinsame Küche oder gemeinsames Bad mehrerer Vertragsparteien) ☐
- Die Wohnung wurde von der Vermieterin / von dem Vermieter teilweise oder vollständig **möbliert überlassen** (Küchenausstattung und Einbauschränke sind nicht gemeint!) ☐
- Die Wohnung wird teilweise **gewerblich** oder **geschäftlich** als Büro, Praxis, Verkaufs- / Ausstellungsraum **genutzt** (So genannte Arbeitszimmer sind nicht gemeint!) ☐
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes oder sonstigen Heimes, eines „Verbindungshauses“ der Studierendenschaften, eines Internates / Seminars, einer Anstalt, einer sozialen Einrichtung, einer Einrichtung des Studierendenwerks oder Gemeinschafts-/ Sammelunterkunft ☐
(§ 549 Abs. 3 BGB. Z.B. die Vermietungsdauer ist an Semesterzyklen geknüpft (Rotationsprinzip)
Z.B. Es liegt keine Gewinnerzielungsabsicht vor)
- Zugänge** zu Küche und/oder Bad liegen **außerhalb** der Wohnung jenseits eines Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures ☐
- Die Nettomiete deckt neben der Gebrauchsüberlassung der Wohnung auch **zusätzliche** Serviceleistungen der Vermieterin / des Vermieters ab (z. B. Verpflegung, Betreutes Wohnen oder „Boardinghouses“/ „Serviced Apartments“ (Keine Hausmeistertätigkeit oder Pförtner o.ä.!!)) ☐
- Die Wohnung ist eine „**Sozialwohnung**“ oder eine sonstige **preisgebundene Wohnung** (Die Miethöhe im Mietvertrag bezieht sich beispielsweise auf die Kostenmiete!
Die letzte Mieterhöhung bezieht sich beispielsweise auf das Hessische Wohnbindungsgesetz (HWOBindG) in Verbindung mit der Neubaumietenverordnung (NMV) und der II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Der Mietvertrag enthält beispielsweise einen Hinweis auf eine Förderungsvereinbarung und/oder einen Passus, wonach die Mieterin / der Mieter eine Registrierung beim Amt für Wohnungswesen für eine sozial geförderte Wohnung benötigt. Nicht gemeint sind unternehmenseigene Selbstverpflichtungen.) ☐
- Der Mietvertrag ist befristet und die Vertragsdauer ist genannt und inhaltlich für einen **vorübergehenden Gebrauch** bestimmt. (In den Vertragsunterlagen wird auf einen „vorübergehenden Gebrauch“ und / oder § 549 Abs. 2 BGB verwiesen.) ☐
- Der Wohnraum wurde von einer öffentlichen oder **gemeinnützigen Institution** angemietet und der Mieterin / dem Mieter wegen eines **dringenden Wohnungsbedarfs** überlassen. ☐
Die Vorschriften über Mieterhöhung und Mieterschutz gelten nicht. (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Sie müssen den Fragebogen nicht weiter ausfüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen ans IWU zurück. Ihr Mietverhältnis ist für die Erhebung zur Mietspiegelerstellung nicht relevant. Vielen Dank.

Nichts davon ☐

 Weiter mit 5

5. In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem Ihre Wohnung liegt? Bitte versuchen Sie, das Baujahr so genau wie möglich einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

bis 1859 ☐

1860 bis 1918 ☐

1919 bis 1948 ☐

bis 1948 ☐

1949 bis 1957 ☐

1958 bis 1968 ☐

1969 bis 1977 ☐

1949 bis 1977 ☐

1978 bis 1984 ☐

1985 bis 1994 ☐

1995 bis 2001 ☐

1978 bis 2001 ☐

2002 bis 2009 ☐

2010 bis 2013 ☐

2014 bis 2021 ☐

2002 bis 2021 ☐

2022 bis 2025 ☐

Weiß nicht ☐

6. Haben Sie ein komplettes Einfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte gemietet?

Ja ☐ und zwar ...
Freistehendes Einfamilienhaus ☐
Reihenmittelhaus ☐
Reihenendhaus ☐
Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus ☐

Weiter mit 11

Nein ☐ Weiter mit 7

7. Wie viele Geschosse und wie viele Wohnungen hat das Gebäude?

☞ Bei Wohnblocks oder Reihenhauszeilen zählen Hauseingänge mit eigener Hausnummer als eigene Gebäude.

Zahl der Geschosse:
(Ohne nicht bewohnte Unter-/Keller- und Dachgeschosse)

Zahl der Wohnungen:

8. In welchem Geschoss liegt die Eingangstür Ihrer Wohnung?

Untergeschoss / Souterrain ☐

Erdgeschoss / Parterre ☐

Obergeschoss / Stock (-werk) ☐

Dachgeschoss ☐

und zwar im . Obergeschoss

☞ Das 1. Obergeschoss bzw. der 1. Stock ist das Geschoss über dem Erdgeschoss.

☞ Das Dachgeschoss hat mindestens eine geneigte Dachfläche.

9. Ist die von Ihnen gemietete Wohnung eine sogenannte Maisonette- oder Penthouse-Wohnung?

Maisonette-Wohnung ☐ ☞ Wohnung über mehrere Geschosse mit innen liegender Treppe

Penthouse-Wohnung ☐ ☞ Eigenständige Wohnung auf einem Teil der obersten Geschossdecke eines (Hoch-) Hauses

Nichts davon ☐

10. Verfügt das Gebäude über einen Personen-Aufzug?

Ja ☐ Der Aufzug hält im gleichen Stockwerk, in dem sich die Wohnung befindet ☐

Der Aufzug hält in einem Zwischengeschoss unmittelbar darüber bzw. darunter ☐

Nein ☐

11. Wie viele Wohn- / Schlafräume hat Ihnen die Vermieterin / der Vermieter laut Mietvertrag überlassen?

Anzahl der Wohn- / Schlafräume:

☞ Ohne Küche, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsraum oder sonstige Nebenräume

☞ Sogenannte halbe Zimmer zählen als ganze Räume, wenn Sie zu Wohnzwecken dienen, mindestens 6 m² groß sind und einen gesonderten Raum darstellen. Wenn sie kleiner oder nicht von einem anderen Raum getrennt sind, sind sie nicht als eigener Wohnraum- / Schlafrum zu betrachten.

12. Wie groß ist die Wohnfläche ...

... der von Ihnen gemieteten Wohnung , m²

... des kleinsten Wohn- / Schlafraumes , m²

... des größten Wohn- / Schlafraumes , m²

☞ Die Flächenangabe entnehmen Sie bitte dem Mietvertrag, der Betriebskostenabrechnung oder Grundrissplänen.

☞ Ein Küchenbereich, der Teil des Wohnraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, bleibt bei der Flächenberechnung des größten bzw. kleinsten Wohnraumes unberücksichtigt!

☞ Sogenannte halbe Zimmer zählen als ganze Räume, wenn Sie zu Wohnzwecken dienen, mindestens 6 m² groß sind und einen gesonderten Raum darstellen. Wenn sie kleiner oder nicht von einem anderen Raum getrennt sind, sind sie nicht als eigener Wohnraum- / Schlafrum zu betrachten.

☞ Falls nur ein Wohn- / Schlafrum vorhanden ist, tragen Sie bitte in beiden Zeilen die gleiche Wohnfläche ein!

13. Welche der aufgeführten Grundrissmerkmale treffen auf Ihre Wohnung zu?

	Ja	Nein	Weiß nicht
Die Küche ist von der Wohnungstür (über einen Flur) aus erreichbar, ohne einen der Wohn- / Schlafräume durchqueren zu müssen	☐	☐	☐
Mindestens ein Bad ist von der Wohnungstür (über einen Flur) aus erreichbar, ohne die Küche oder einen der Wohn- / Schlafräume durchqueren zu müssen	☐	☐	☐
Alle Wohn- / Schlafräume sind von der Wohnungstür (über einen Flur) aus erreichbar, ohne einen anderen Wohn- / Schlafräum durchqueren zu müssen (z.B. so genannte gefangene Räume)	☐	☐	☐

14. Über welchen Küchentyp verfügt die Wohnung?

- Der Küchenbereich ist ein separater – mit einer Tür abschließbarer – Raum ☐ **Weiter mit 16**
- Der Küchenbereich ist Teil eines Wohnraumes oder der Küchenbereich bildet zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit. *(Keine sogenannte Wohnküche!)* ☐ **Weiter mit 15**
- Der Küchenbereich ist Teil des Flures ☐ **Weiter mit 16**
- Die Wohnung verfügt nicht über die Möglichkeit, eine Küche einzurichten ☐ **Weiter mit 20**

15. Welches der folgenden Merkmale trifft auf diesen Küchenbereich zu?

	Ja	Nein	Weiß nicht
Der Küchenbereich ist gegenüber dem restlichen Wohnraum eindeutig abgegrenzt <i>(Abgrenzung z.B. mittels Fliesenspiegel, vom Wohnraum sich unterscheidenden Bodenbelag, fest eingebautem Raumteiler, Esstheke, Mauerbrüstung oder Mauervorlage sowie grundrissmäßige Abgrenzung z.B. als "L-förmiger Grundriss")</i>	☐	☐	☐
Der Küchenbereich hat die Größe <u>und</u> Funktionalität eines üblichen separaten Küchenraumes <i>(Wasser- und Abwasser- sowie Gas- oder Stromanschlüsse sind vorhanden. Eine ausreichende Größe ist dann gegeben wenn ausreichende Bewegungs- und Stellflächen vorhanden sind. Ein räumliches Abtrennen der Bereiche Kochen und Wohnen/Essen durch eine Mauerbrüstung, Stellwand oder ähnliches wäre möglich.)</i>	☐	☐	☐

16. Ist eine von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Einbauküche oder eine sogenannte Mini- / Single- / Pantryküche vorhanden?

- Einbauküche ☐ *Fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld.*
- Mini- / Single- / Pantryküche ☐ *Mini-/Single-/Pantryküche: Ca. 1 Meter breite Kombination, üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und Kühlschrank bestehend*
- Nichts davon ☐ **Weiter mit 20**

17. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Einbauküche oder Mini-/ Single-/ Pantryküche zu?

Mehrfachantworten möglich.

Spüle ☐	Dunstabzugshaube ☐	Gefrierschrank / -truhe ☐
Elektro- / Gasherd ☐	Geschirrspülmaschine ☐	(auch Kombinationsgerät mit Kühlschrank)
Glaskeramik-Kochfelder ☐	Kühlschrank ☐	Mikrowellengerät ☐

18. Wann wurde die Einbauküche bzw. Mini- / Single- / Pantryküche und deren Elektrogeräte überwiegend eingebaut?

☞ Bei den eingebauten Küchenmöbeln und Elektrogeräten muss es sich zum Einbauzeitpunkt um Neuware gehandelt haben.

☞ Sofern lediglich einzelne Elemente oder Geräte zu einem anderen Zeitpunkt eingebaut wurden, sind diese nicht zu berücksichtigen.

Vor bis zu fünf Jahren ☐ Vor fünf bis zehn Jahren ☐ Vor über zehn Jahren ☐ Weiß nicht ☐

19. Wie lang ist die Arbeitsfläche samt Spüle und Herdplatten der Einbauküche oder der Mini-/ Single-/ Pantryküche?

Länge: , m

☞ Als Arbeitsfläche zählen nur Flächen mit einer Tiefe von mindestens 50 cm und einer üblichen Arbeitshöhe

☞ Addieren Sie bitte die Längemaße bei mehreren Flächen.

20. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Toilette(n) zu?

Die Toilette(n) befindet / befinden sich **innerhalb** der Wohnung, und zwar ...

- im Badezimmer ☐

- in einem separaten Toilettenraum (z.B. Gäste-WC) ☐

- in einem zweiten / weiteren Badezimmer ☐

- in einem zweiten / weiteren separaten Toilettenraum (z.B. weiteren Gäste-WC) ☐

Die Toilette liegt **außerhalb** der Wohnung (z.B. jenseits eines öffentlich zugänglichen Flures / Treppenhauses) ☐

Keine Toilette vorhanden ☐

☞ Mehrfachantworten möglich.

☞ Ein Badezimmer ist ein **separater**, mittels einer Tür abgeschlossener **Raum** der Wohnung mit Bade- und/oder Duschwanne.

21. Hat die Wohnung ein oder mehrere von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Badezimmer oder ein(e) Badenische / Schrankbad / Frankfurter Bad?

☞ Bei einem sog. „Frankfurter Bad“ liegen sanitäre Einrichtungen in einer von der Küche oder einem Schlafzimmer zugänglichen Nische oder einem abgetrennten Teil des Raumes.

Ein Badezimmer ☐

Zwei oder mehr Badezimmer ☐

 **Weiter mit 22**

Badenische / Schrankbad / Frankfurter Bad ☐

Nichts davon (z.B. kein Badezimmer) ☐

 **Weiter mit 25**

22. Mit welchen der folgenden Oberflächenmaterialien hat die Vermieterin / der Vermieter die Wandflächen im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte überwiegend gestaltet?

Keramische Fliesen / Kacheln, Feinsteinzeug ☐

Natur- oder Kunststeinfliesen, z.B. Granit, Schiefer oder Marmor ☐

Glatte und feuchtunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen (z.B. Kunstharzbeschichtungen, spezielle Feuchtraumtapete) ☐

Nichts davon (z.B. Ölfarbenanstriche, normale Tapeten oder Putz, vor der Wand befestigte Schutzvorrichtungen gegen Nässe) ☐

23. Wie lang und wie breit – von Wand zu Wand gemessen – ist das Badezimmer?

Länge: , m

☞ Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Bad!

Breite: , m

☞ Im Fall von uneinheitlichen Maßen messen Sie bitte die längste Länge bzw. längste Breite.

24. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Ausstattung des Badezimmers zu?

☞ Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Bad !

	Ja	Nein	Weiß nicht
Badewanne im Bad vorhanden	☐	☐	☐
Separate Dusche im Bad vorhanden	☐	☐	☐
Dusche ist (soweit vorhanden) ebenerdig/bodengleich oder mit einer Duschwannenkante bis maximal 2 cm eingebaut	☐	☐	☐
Wandhängende Toilette im Bad vorhanden	☐	☐	☐
Waschbecken im Bad vorhanden	☐	☐	☐
Doppelwaschbecken bzw. zwei oder mehr Waschbecken im Bad vorhanden	☐	☐	☐
Bad mit Außenfenster, das geöffnet werden kann	☐	☐	☐
Mechanische Lüftungsanlage des Badezimmers vorhanden	☐	☐	☐
Handtuchwandheizkörper	☐	☐	☐

25. Mit welchem Fußboden hat die Vermieterin / der Vermieter Küche, Bad und die überwiegende Anzahl der Wohn- / Schlafräume ausgestattet?

	Küche	Bad	Wohn- / Schlafräume (überwiegend)
Massivparkett (Vollholzparkett)	☐	☐	☐
Mehrschichtparkett (Fertigparkett) (Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem aus meist günstigerem Nadelholz)	☐	☐	☐
Massivholzdielen	☐	☐	☐
Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo (auch Marmor, Terrakotta / Cotto, Steinzeug-Platten, Spaltklinker)	☐	☐	☐
Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl)	☐	☐	☐
Linoleum oder PVC-Belag (Rollenware oder Platten)	☐	☐	☐
Teppich	☐	☐	☐
Sonstiges	☐	☐	☐
Kein von der Vermieterin / dem Vermieter gestellter Fußboden	☐	☐	☐

26. Welche der folgenden von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellten Merkmale treffen auf Küche, Bad und auf die überwiegende Anzahl der Wohn- / Schlafräume zu?

☞ Mehrfachantworten möglich.

	Küche	Bad	Wohn- / Schlafräume (überwiegend)	Nirgends
Auf Putz liegende, unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen (Kurze Zuleitungen zu Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen zählen nicht dazu)	☐	☐	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐	☐	☐
Manuell betriebene Außen-Rollläden / Klappläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren	☐	☐	☐	☐
Elektrisch betriebene außenliegende Beschattungsmöglichkeit	☐	☐	☐	☐
Echte (Gips-)Stuckverzierungen an Wand und/oder Decke	☐	☐	☐	☐

27. Wann wurden die Fenster im Gebäude eingebaut? (überwiegender Anteil der Fensterfläche)

☞ Falls lediglich die Verglasung und nicht auch der Fensterrahmen erneuert wurde, geben Sie bitte dennoch das Jahr des Austauschs der Verglasung an

Die Fenster wurden eingebaut ...

bei der Errichtung des Gebäudes ☐

später, und zwar in folgendem Zeitraum: ☐ bis 1994 ☐ 1995 bis 2015 ☐ ab 2016 ☐

weiß nicht ☐

28. Mit wie vielen Glasscheiben sind die Fenster im Gebäude überwiegend ausgestattet?

☞ Sofern es sich um Kastenfenster / Verbundfenster handelt, geben Sie bitte die Gesamtzahl der hintereinander angeordneten Scheiben an.

Die Fenster haben...

eine ☐ zwei ☐ drei oder mehr Glasscheiben ☐ Weiß nicht ☐

29. Wie hoch ist die überwiegende Deckenhöhe der Wohnung?

Überwiegende Deckenhöhe: , m

30. Welche der folgenden Merkmale zur Erreichbarkeit treffen auf Ihre Wohnung zu?

☞ Stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit bedeutet, dass der gesamte Zugangsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Hauseingang und im Gebäude bis zur Wohnung stufenlos sein muss. Grundsätzlich muss dies für den Haupteintrittsweg (durch den Haupteingang) erfüllt sein, es sei denn, dies ist nicht möglich.

☞ Schwellen bis max. 2cm Höhe sind hierbei nicht gemeint.

	Ja	Nein	Weiß nicht
Die Wohnung ist von außen ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen erreichbar	☐	☐	☐
Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche/die Kochnische sind ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen zugänglich	☐	☐	☐
Alle Flure und Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit (lichte Durchgangsbreite)	☐	☐	☐

31. Hat Ihre Wohnung einen Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten)?

☞ Mehrfachantworten möglich.

- Balkon / Loggia ☐ ☞ Balkone / Loggien sind nach außen offene Freisitze oberhalb der Geländeoberfläche. Sie können völlig bzw. überwiegend vor die Außenwand hervortreten (Balkon) oder ganz bzw. überwiegend in das Gebäude – hinter die Außenmauer – eingezogen sein (Loggia). Balkone / Loggien können auch nach außen völlig durch Glasflächen geschlossen sein. In der Regel haben sie dann Glaselemente (Fenster), die geöffnet werden können.
- Terrasse ☐ ☞ Terrassen sind Freisitze auf befestigten Flächen im Freien im Anschluss an Wohnräume und im Übergang zum Außengelände. Sie sind nach mindestens einer Seite offen. Sie können nach oben offen oder überdacht sein.
- Dachterrasse ☐ ☞ Dachterrassen haben einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnung und sind auf dem eigenen Gebäudedach oder vor zurückgesetzten Geschossen des eigenen Gebäudes auf befestigten Flächen gebaut. Sie sind nach mindestens einer Seite offen.
- Wintergarten ☐ ☞ Wintergärten sind Vorbauten vor Gebäuden. Dach und Außenwände sind verglast.

Nichts davon ☐

32. Wie tief ist der größte Freisitz?

Tiefe des Balkons: , m

☞ Mit der "Tiefe" ist die **kürzere Seite** der beiden Flächenseiten gemeint!

☞ Bei runden/schrägen Balkonen oder anderen Sonderformen: Wenn die Tiefe nicht einheitlich ist, ist die Tiefe des nutzbaren Balkons maßgeblich.

33. Welche der nachfolgend aufgelisteten von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellten Räume / Einrichtungen stehen Ihnen im Rahmen Ihrer vereinbarten Grundmiete zur Verfügung?

☞ Mehrfachantworten möglich.

☞ Bitte nicht ankreuzen, wenn für die Nutzung eine separate Zahlung vereinbart wurde.

Keller (-Anteil) ☐	Waschküche / Trockenraum ☐	Garage ☐
Speicher / Dachboden (-Anteil) ☐	Wäschetrockenplatz ☐	Außenstellplatz ☐
Vom Flur zugängliche Abstellkammer (Kein Wandschrank) ☐	Garten zur Alleinnutzung ☐	Tiefgarage ☐
Aufenthaltsraum im Keller ☐	Gartenmitbenutzung ☐	
Mansardenzimmer ☐	☞ Aufenthaltsraum im Keller, der nicht Teil der Wohnung / Wohnfläche ist, mit mind. 6 m², mit mind. 2,20 m Deckenhöhe, mit ausreichender Belüftung und mit Tageslichtbeleuchtung ☞ Zimmerartig ausgebauter Aufenthaltsraum im Dachgeschoss, der nicht Teil der Wohnung / Wohnfläche ist, mit mind. 6 m² (Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht), mit mind. 2,20 m Deckenhöhe (mindestens bei der Hälfte der anrechenbaren Raumfläche), mit ausreichender Belüftung und mit Tageslichtbeleuchtung	

Nichts davon ☐

34. Hat die Vermieterin / der Vermieter Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt?

Ja ☐	Und zwar...	Ja	Nein	Weiß nicht
	- im Wohngebäude oder einem sonstigen verschließbaren Gebäude	☐	☐	☐
	- außerhalb mit Witterungsschutz (Überdachung)	☐	☐	☐
	- mit Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen	☐	☐	☐
	- Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder mit maximal drei Treppenstufen oder mit einer rollstuhlgeeigneten Rampe zugänglich	☐	☐	☐
Nein ☐				

35. Welche von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit hat Ihre Wohnung?

☞ Bitte lassen Sie eventuelle Zweit-Heizungen (z.B. Kamin) oder eine getrennte Warmwasserbereitung außen vor.

Fernwärme / Nahwärme ☐	Einzel- oder Mehrraumöfen ☐
Gebäudezentralheizung ☐	Keine Heizung (keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit) ☐
Wohnungsheizung („Etagenheizung“) ☐	Weiß nicht ☐
Elektrische Raumheizgeräte oder Nachtspeicherheizung ☐	

36. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / von dem Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit bzw. Warmwasserversorgung zu?

	Ja	Nein	Weiß nicht
Alle Wohn- / Schafräume haben eine Beheizungsmöglichkeit	☐	☐	☐
Es gibt Warmwasser in Bad / Badenische usw. für Waschbecken sowie für Badewanne und / oder Dusche	☐	☐	☐
Es gibt fließendes Warmwasser in Küche / Kochnische / -gelegenheit für die Spüle (Mit geringem zeitlichen Vorlauf bereitstehendes Warmwasser mit ausreichender Temperatur und Menge)	☐	☐	☐

37. Wurde für dieses Gebäude ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?

☞ Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Ausführungen: „Berechneter Energiebedarf“ und „Erfasster Energieverbrauch“. Bitte tragen Sie die jeweiligen Energiekennwerte aus dem Dokument in die passenden Felder ein. Liegen nur Werte für den Energiebedarf oder nur Werte für den Energieverbrauch vor, so bleiben die anderen Felder leer.

„Berechneter Energiebedarf des Gebäudes“

Endenergiebedarf , kWh/(m²a) Energieeffizienz-
Primärenergiebedarf , kWh/(m²a) klasse (Buchstabe)
im Bedarfsausweis:

Ja ☐

„Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“

Endenergieverbrauch , kWh/(m²a) Energieeffizienz-
Primärenergieverbrauch , kWh/(m²a) klasse (Buchstabe)
im Verbrauchsausweis:

Nein ☐

Weiß nicht ☐

38. Ist das Gebäude ein sogenanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² und Jahr)?

Ja ☐

Nein ☐

Weiß nicht ☐

39. Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden nachträglich – das heißt nach Fertigstellung des Gebäudes oder Gebäudeteils – in der Wohnung durchgeführt? Bitte kreuzen Sie zutreffende Maßnahmen an und geben hierbei den Zeitraum an, innerhalb dessen die Maßnahme abgeschlossen wurde.

	Trifft nicht zu	Vor bis zu 5 Jahren	Vor 5 bis zu 10 Jahren	Vor über 10 Jahren	Weiß nicht
Erneuerung aller Sanitärobjekte und Armaturen im Badezimmer	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge im Badezimmer (z.B. Neuverlegung von Boden- oder Wandfliesen, Putz- und Anstricherneuerung)	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Stromleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Wasserleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Heizungsleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung des gesamten Innenputzes in allen Räumen	☐	☐	☐	☐	☐
Neuverlegung von Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen	☐	☐	☐	☐	☐
Versetzung aller hochwertigen Originalfußböden (soweit vorhanden) in einen zeitgemäßen Zustand (Abschleifen von Massivholzparkett oder Natursteinboden / Terrazzo)	☐	☐	☐	☐	☐
Austausch aller Heizkörper	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung Wohnungseingangstür	☐	☐	☐	☐	☐

40. Gibt es in der Wohnung eine Lüftungsanlage für die Frischluftversorgung oder gibt es Klimageräte für die Kühlung im Sommer?

- Die Wohnung ist mit Abluftanlagen ausgestattet (kontinuierliche Wohnungslüftung / keine Wärmerückgewinnung) ☐
- Die Wohnung ist mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet ☐
- Die Wohnung ist mit Klimaanlage ausgestattet (Geräte zur Kühlung im Sommer) ☐
- Nichts davon ☐

41. Wurde bei Abschluss Ihres Mietvertrags oder nachträglich eine gesetzlich zulässige Ausnahme von der Mietpreisbremse geltend gemacht?

- ☞ Neubauwohnungen bzw. erstmalig vermietete Wohnungen (Erstmalige Nutzung / Vermietung im Oktober 2014 oder danach) sind von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f BGB).
- ☞ Die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung ist von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f BGB).
- ☞ Vormalig höhere Miete (Vormiete) (§ 556e Abs. 1 BGB) – War die vorherige Miete bereits höher als nach Mietpreisbremse zulässig, darf diese höhere Vormiete bei Neuvermietung weiterhin verlangt werden.
- ☞ Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB) – Wurden in den letzten 3 Jahren vor Mietbeginn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne die vorige Miete zu erhöhen, darf die Vermieterin / der Vermieter bei Neuvermietung einen Modernisierungszuschlag verlangen.

Ja, es handelt sich um eine Neubauwohnung bzw. erstmalig vermietete Wohnung (Erstmalige Nutzung/Vermietung im Oktober 2014 oder danach) ☐

Ja, es handelt sich um eine Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung ☐

Ja, die von der Vermieterin / vom Vermieter geschuldete Miete (Vormiete) war bereits höher als die ansonsten nach Mietpreisbremse zulässige Miete ☐

Ja, in den letzten 3 Jahren vor Mietbeginn wurde eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, ohne die vorige Miete zu erhöhen ☐

Nein ☐

Weiß nicht ☐

42. Welche der folgenden Merkmale treffen auf Ihren Mietvertrag zu?

	Ja	Nein	Weiß nicht
Ein Teil der Wohnung ist untervermietet	☐	☐	☐
Die Wohnung ist eine Dienst- / Werkswohnung, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses überlassen wurde (Auch eine sogenannte Hausmeister-Wohnung)	☐	☐	☐
Die Wohnung wird verbilligt überlassen (z.B. Vermietung an Verwandte)	☐	☐	☐

43. Wie hoch war die Grundmiete für die Wohnung im November 2025?

- ☞ Bitte lassen Sie hier separat vereinbarte Betriebskostenvorauszahlungen (Vorauszahlungen für die sogenannten Nebenkosten bzw. Heizkosten) und Mietminderungen außen vor.
- ☞ Pauschalen, die in gesonderten Verträge vereinbart wurden (z.B. ein gesonderter Mietvertrag für eine Garage), bleiben außen vor.

Grundmiete im November 2025 , €

44. Wie hoch war die Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale im November 2025, die Sie an die Vermieterin / den Vermieter gezahlt haben?

- ☞ Die Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale meint die Vorauszahlung oder Pauschale für die sogenannten Nebenkosten bzw. Heizkosten.

Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale im November 2025 , €

Es gibt keine Betriebskostenvorauszahlung /-pauschale ☐ Weiß nicht ☐

45. Bitte geben Sie zu den folgenden Betriebskosten jeweils an, wie sie abgerechnet werden.

	In der Grundmiete (Frage 43) enthalten	In den Betriebskosten (Frage 44) enthalten	Als Mieterin / Mieter rechne ich direkt mit dem Versorger ab	Weiß nicht
Heizkosten	☐	☐	☐	☐
Warmwasser	☐	☐	☐	☐
Heizungswartung	☐	☐	☐	☐
Kaltwasser	☐	☐	☐	☐
Abwasser (Kanal / Abwasser / Niederschlagswasser)	☐	☐	☐	☐
Müllgebühren	☐	☐	☐	☐
Haushaltsstrom (nicht Allgemeinstrom)	☐	☐	☐	☐

46. Bitte geben Sie zu den folgenden Betriebskosten jeweils an, wie sie abgerechnet werden.

	In der Grundmiete (Frage 43) enthalten	In den Betriebskosten (Frage 44) enthalten	Gibt es nicht / trage ich als Mieterin / Mieter selbst	Weiß nicht
Allgemeinstrom (Treppenhaus, Keller, Hausbeleuchtung)	☐	☐	☐	☐
Grundsteuer	☐	☐	☐	☐
Schornsteinfeger	☐	☐	☐	☐
Gebäudeversicherung (nicht Hausratversicherung)	☐	☐	☐	☐
Aufzug	☐	☐	☐	☐
Fernsehtechnik (Grundversorgung mit Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Satellitenfernsehen)	☐	☐	☐	☐

47. Bitte geben Sie zu den folgenden Betriebskosten jeweils an, wie sie abgerechnet werden.

	In der Grundmiete (Frage 43) enthalten	In den Betriebskosten (Frage 44) enthalten	Gibt es nicht / Eigenleistung der Mieterin / des Mieters	Eigenleistung der Vermieterin / des Vermieters	Weiß nicht
Hausmeistertätigkeit	☐	☐	☐	☐	☐
Hausreinigung	☐	☐	☐	☐	☐
Gartenpflege	☐	☐	☐	☐	☐
Straßenreinigung	☐	☐	☐	☐	☐
Schneeräumen	☐	☐	☐	☐	☐

48. Was auf dieser Liste trifft auf die Eigentümerin / den Eigentümer der gemieteten Wohnung zu?

- | | |
|--|-----------------------|
| Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft | ☐ |
| Wohnungsunternehmen in <u>öffentlichem Eigentum</u>
(z.B. bauverein AG, Nassauische Heimstätte) | ☐ |
| Wohnungsunternehmen in <u>privatem Eigentum</u> (z.B. Vonovia) | ☐ |
| Wohnungsgenossenschaft | ☐ |
| Sonstiges | ☐ |
| Weiß nicht | ☐ |

49. Bitte nennen Sie uns die Adresse Ihrer Vermieterin / Ihres Vermieters (eventuell der Hausverwaltung). Wir benötigen diese Angabe, um dieser / diesem einen Fragebogen mit ergänzenden Fragen zum energetischen Zustand des Gebäudes und Modernisierungsmaßnahmen zusenden zu können. Diese Angabe fällt unter die Auskunftspflicht und ist datenschutzkonform. Wir behandeln Ihre Angabe vertraulich.

 Falls Sie wissen wollen, welche Fragen wir Ihrer Vermieterin / Ihrem Vermieter stellen, können Sie den Fragebogen im Internet unter folgender Adresse einsehen: <http://www.iwu.de/mspda/vmf/b>

Herr ☐ Frau ☐ Unternehmen / Firma ☐

[illegible]

Nachname **der Vermieterin / des Vermieters** oder Name der Firma / Wohnungsunternehmen / Hausverwaltung

[illegible]

Vorname der Vermieterin / des Vermieters										

Bei den Wohnungsunternehmen bauverein AG, Nassauische Heimstätte und GWH sowie allen Genossenschaften ist die Eingabe der Adresse nicht erforderlich.

[illegible]

Straße der Vermieterin / des Vermieters									

Hausnummer			

--	--	--	--	--

PLZ

[illegible]

Wenn nicht Deutschland, dann bitte Land eintragen

[illegible]

Ort

Bitte geben Sie uns den Nachnamen der Hauptmieterin / des Hauptmieters, mit dem die Vermieterin / der Vermieter Ihre Wohnung identifizieren kann.

[illegible]

50. Wie viele Personen waren in dieser Wohnung am 26. August 2025 mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet?

Diese Angabe fällt nicht unter die gesetzliche Auskunftspflicht und ist daher freiwillig.

Wir bitten Sie, die Frage trotzdem zu beantworten. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich.

Personen
insgesamt:

--	--



Wie viele
Personen
davon sind ...

7

7

7

7

7

17 Jahre
oder jünger

18 bis 29
Jahre

30 bis 49
Jahre

50 bis 64
Jahre

65 Jahre
oder älter

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden portofreien Antwortumschlag innerhalb von drei Wochen zurück!

Straße und Hausnummer des zu bewertenden Gebäudes: *(Die maßgebliche Wohnung ergibt sich aus dem Anschreiben)*

--

1. Wie groß ist die (beheizte) Wohnfläche des gesamten Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet?

☞ Bei Wohnblocks oder Häuserzeilen zählen Hauseingänge mit eigener Hausnummer als eigene Gebäude. Bei Mischnutzung geben Sie bitte die insgesamt beheizte Fläche an. Eine grobe Abschätzung ist ausreichend.

[illegible]

--	--	--	--	--	--

,

--	--

 m²

2. Wann wurde das Gebäude errichtet? (Zeitpunkt der Fertigstellung)

 Im Fall von Erweiterungen oder Anbauten bitte das Baujahr des überwiegenden Teils angeben.

☞ Falls das Gebäude früher weitgehend zerstört war: Jahr des Wiederaufbaus

Baujahr

--	--	--	--

Nach Eintrag des Baujahres weiter mit Frage 4

3. Bitte versuchen Sie, das Baujahr so genau wie möglich einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

bis 1859 ○
 1860 bis 1918 ○
 1919 bis 1948 ○

bis 1948 ○

1949 bis 1957 ○
1958 bis 1968 ○
1969 bis 1977 ○

1949 bis 1977 ○

1978 bis 1984 ○
1985 bis 1994 ○
1995 bis 2001 ○

1978 bis 2001 ○

2002 bis 2009 ○
2010 bis 2013 ○
2014 bis 2021 ○ } 2002 bis 2021 ○
2022 bis 2025 ○

Weiß nicht ☐

4. Wurde für dieses Gebäude ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?

☞ *Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Ausführungen: „Berechneter Energiebedarf“ und „Erfasster Energieverbrauch“. Bitte tragen Sie die jeweiligen Energiekennwerte aus dem Dokument in die passenden Felder ein. Liegen nur Werte für den Energiebedarf oder nur Werte für den Energieverbrauch vor, so bleiben die anderen Felder leer.*

„Berechneter Energiebedarf des Gebäudes“

Endenergiebedarf

				,	
--	--	--	--	---	--

kWh/(m²a)

Energieeffizienz-
klasse (Buchstabe)
im Bedarfsausweis:

7

Primärenergiebedarf

				,	
--	--	--	--	---	--

kWh/(m²a)

„Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“

Endenergieverbrauch

				,	
--	--	--	--	---	--

kWh/(m²a)

Energieeffizienz-
klasse (Buchstabe)
im Verbrauchsausweis:

■

Primärenergieverbrauch

				,	
--	--	--	--	---	--

kWh/(m²a)

Nein

O

Weiß nicht ☐

0

5. Ist das Gebäude ein sogenanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² und Jahr)?

Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht ☐

6. Wie viele Geschosse (Etagen) und wie viele Wohnungen hat das Gebäude?

☞ Mit „Gebäude“ ist hier und im Folgenden immer das Haus bzw. der Gebäudeteil gemeint, für das oben die Wohnfläche angegeben wurde.

Anzahl Vollgeschosse:
(ohne Dach- und Kellergeschoss)

Zahl der Wohnungen:

7. Welche Bebauungssituation liegt vor?

☞ Die Angaben beziehen sich auf das oben beschriebene Gebäude.

Es handelt sich um ...

ein freistehendes Gebäude ☐

ein Gebäude mit einem angebauten Nachbargebäude
(z.B. Doppelhaushälfte oder Endhaus in einer Häuserzeile) ☐

ein Gebäude mit zwei oder mehr angebauten Nachbargebäuden ☐

Nichts davon ☐

Weiß nicht ☐

8. Wie ist der Grundriss des Gebäudes?

Das Gebäude (mit der oben angegebenen Wohnfläche) hat ...

einen eher quadratischen Grundriss (Länge und Breite etwa gleich) ☐

einen eher rechteckigen Grundriss (deutlich länger als breit) ☐

einen komplizierteren Grundriss (z.B. bei Anbauten oder Rücksprüngen in der Fassade) ☐

Weiß nicht ☐

9. Welche Beheizungssituation liegt im Dachgeschoss vor?

☞ Mit „beheiztes Dachgeschoss“ ist gemeint, dass sich beheizte Wohnräume darin befinden.

Das Gebäude hat ...

ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach ☐ ein voll beheiztes Dachgeschoss ☐

ein unbeheiztes Dachgeschoss ☐ Weiß nicht ☐

ein teilweise beheiztes Dachgeschoss ☐

10. Welche Beheizungssituation liegt im Kellergeschoss vor?

☞ Mit „beheiztes Kellergeschoss“ ist gemeint, dass sich beheizte Wohnräume darin befinden.

☞ Falls ein teilweise im Boden befindliches Geschoss oben in Frage 6 bei den Vollgeschossen mitgezählt wurde, wird es hier nicht als Kellergeschoss betrachtet. Bitte geben Sie dann „kein Kellergeschoss“ an.

Das Gebäude hat ...

kein Kellergeschoss ☐ ein voll beheiztes Kellergeschoss ☐

ein unbeheiztes Kellergeschoss ☐ Weiß nicht ☐

ein teilweise beheiztes Kellergeschoss ☐

11. Wann wurden die Fenster im Gebäude eingebaut? (überwiegender Anteil der Fensterfläche)

☞ Falls lediglich die Verglasung und nicht auch der Fensterrahmen erneuert wurde, geben Sie bitte dennoch das Jahr des Austauschs der Verglasung an

Die Fenster wurden eingebaut ...

bei der Errichtung des Gebäudes ☐

später, und zwar in folgendem Zeitraum: ☐ ☐ bis 1994 ☐ 1995 bis 2015 ☐ ab 2016 ☐

12. Mit wie vielen Glasscheiben sind die Fenster im Gebäude überwiegend ausgestattet?

☞ Sofern es sich um Kastenfenster / Verbundfenster handelt, geben Sie bitte die Gesamtzahl der hintereinander angeordneten Scheiben an.

Die Fenster haben...

eine ☐ zwei ☐ drei oder mehr Glasscheiben ☐ Weiß nicht ☐

13. Sind die Außenwände des Gebäudes ganz oder teilweise mit Wärmedämmschichten versehen?

☞ Z.B. Styropor, Mineralwolle, Dämmschüttungen oder Einblasdämmung in Zwischenräumen

☞ Nicht berücksichtigen: gut dämmende Mauerwerksteine

Ja ☐

Welcher Anteil der Außenwandfläche ist ungefähr gedämmt?

☞ Prozentwert bezogen auf die gesamte Außenwandfläche des Gebäudes. Fenster und Haustrennwände gehören nicht zur zu berücksichtigenden Außenwandfläche

ca. 100 % ☐ ca. 75 % ☐ ca. 50 % ☐ ca. 25 % ☐ ca. 10 % ☐

Wann wurde die Wärmedämmschicht der Außenwand angebracht?

schon bei der Errichtung des Gebäudes ☐

bis 1994 ☐ 2010 bis 2015 ☐

später, und zwar in folgendem Zeitraum: ☐

1995 bis 2001 ☐ ab 2016 ☐

2002 bis 2009 ☐

Welche Dämmstoffdicke der Außenwände in cm liegt überwiegend vor?

bis 2 ☐ 3 - 5 ☐ 6 - 9 ☐ 10 - 13 ☐ 14 - 17 ☐ 18 - 21 ☐ 22 cm oder mehr ☐

Nein ☐

Weiß nicht ☐

14. Ist der beheizte Bereich des Gebäudes nach oben hin ganz oder teilweise gedämmt (Dämmung der Dachfläche und/oder der obersten Geschossdecke zu unbeheiztem Dachraum)?

☞ Z.B. Styropor, Mineralwolle, Dämmschüttungen oder Einblasdämmung in Zwischenräumen

Ja ☐

Wann wurde die Wärmedämmschicht an der Dachfläche und / oder der obersten Geschossdecke angebracht?

schon bei der Errichtung des Gebäudes ☐

bis 1994 ☐ 2010 bis 2015 ☐

später, und zwar in folgendem Zeitraum: ☐

1995 bis 2001 ☐ ab 2016 ☐

2002 bis 2009 ☐

Wo ist die Wärmedämmung (überwiegend) angebracht?

in der Ebene der schrägen Dachfläche (im Fall eines Steildachs) ☐

in der Ebene der horizontalen oder leicht geneigten Dachfläche (im Fall eines Flachdachs) ☐

auf oder in der obersten Geschossdecke (mit einem darüber befindlichen unbeheizten Dachraum) ☐

Welche Dämmstoffdicke an der Dachfläche und /oder der obersten Geschossdecke in cm liegt überwiegend vor?

bis 5 ☐ 6 - 9 ☐ 10 - 13 ☐ 14 - 17 ☐ 18 - 21 ☐ 22 - 25 ☐ 26 cm oder mehr ☐

Nein ☐

Weiß nicht ☐

15. Ist der Fußboden des Gebäudes zum Keller oder Erdreich ganz oder teilweise gedämmt (auch Dämmschichten an der Kellerdecke)?

Z.B. Styropor, Mineralwolle, Dämmschüttungen oder Einblasdämmung in Zwischenräumen

Ja ☐

Wann wurde die Wärmedämmschicht an der Kellerdecke oder am Fußboden angebracht?

schon bei der Errichtung des Gebäudes ☐

später, und zwar in folgendem Zeitraum: ☐

bis 1994	☐	2010 bis 2015	☐
1995 bis 2001	☐	ab 2016	☐
2002 bis 2009	☐		

Welche Dämmstoffdicke an der Kellerdecke oder am Fußboden in cm liegt überwiegend vor?

bis 2	☐	3 - 5	☐	6 - 9	☐	10 - 13	☐	14 - 17	☐	18 cm oder mehr	☐
-------	-----------------------	-------	-----------------------	-------	-----------------------	---------	-----------------------	---------	-----------------------	-----------------	-----------------------

Nein ☐

Weiß nicht ☐

16. Welches Heizsystem wird im Gebäude (überwiegend) verwendet?

☐ Fernwärme / Nahwärme

☐ Gebäudezentralheizung (zentraler Wärmeerzeuger für das Gebäude, eventuell auch für mehrere benachbarte Gebäude), und zwar:

☐ Gas-Kessel

☐ Öl-Kessel

☐ Holz-/Holzpelletkessel

☐ elektrische Wärmepumpe (Nutzung von Wärme aus Außenluft, Erdreich, Grundwasser oder Abluft)

☐ Blockheizkraftwerk (BHKW, kombinierte Wärme- und Strom-Erzeugung)

☐ Sonstiges

☐ Wohnungsheizung („Etagenheizung“: ein Wärmeerzeuger für die gesamte Wohnung), und zwar:

☐ Gaskessel / Gastherme ☐ Sonstiges

☐ Elektrische Raumheizgeräte oder Nachtspeicherheizung

☐ Einzel- oder Mehrraumöfen, und zwar (überwiegend):

☐ Gasöfen (Gas-Raumheizgeräte) ☐ Ölöfen ☐ Holzöfen ☐ Kohleöfen

17. Wann ist der Wärmeerzeuger (z. B. der Heizkessel) von Ihnen als Vermieterin / Vermieter eingebaut worden?

1986 oder früher ☐ 1987 bis 1994 ☐ 1995 oder später ☐ Weiß nicht ☐

18. Haben die Wohnungen Fußbodenheizung?

Die Wärmeabgabe in allen Wohnungen erfolgt ...

nur über Fußbodenheizung (oder andere Flächenheizungen mit sehr niedriger Heiztemperatur) ☐

teilweise über Fußbodenheizung ☐

(überwiegend) über Heizkörper (oder andere Wege, z.B. Warmluftheizung) ☐

Weiß nicht ☐

19. Gibt es eine thermische Solaranlage oder eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Photovoltaik-Anlage?

Es gibt eine thermische Solaranlage (Wärmeerzeugung mit Sonnenenergie) ☐

Es gibt eine PV-Anlage / Photovoltaik-Anlage (Stromerzeugung mit Sonnenenergie) ☐

Nichts davon ☐

20. Wie wird das Warmwasser für die Wohnung überwiegend erzeugt?

☐ mit der in Frage 16 als Heizsystem genannten Anlage

☐ ohne ☐ mit solarem Beitrag

☐ auf separate Weise, und zwar:

☐ Elektro-Durchlauferhitzer oder Elektro-Speicher ☐ Gas-Durchlauferhitzer

☐ Sonstiges

21. Sind die Wohnungen im Gebäude überwiegend mit Lüftungsanlagen ausgestattet?“

Die Wohnungen sind mit Abluftanlagen ausgestattet
(kontinuierliche Wohnungslüftung / keine Wärmerückgewinnung) ☐

Die Wohnungen sind mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet ☐

Nichts davon ☐

22. Wurde der Mietpartei in Textform Auskunft über das Vorliegen einer gesetzlich zulässigen Ausnahme von der Mietpreisbremse erteilt?

Ja ☐ am . . Weiter mit 23

Nein ☐ Weiter mit 24

Weiß nicht ☐

23. Welche dieser gesetzlich zulässigen Ausnahme von der Mietpreisbremse wurde der Mietpartei in Textform mitgeteilt?

☐ Neubauwohnungen bzw. erstmalig vermietete Wohnungen (Erstmalige Nutzung / Vermietung im Oktober 2014 oder danach) sind von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f BGB).

☐ Die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung ist von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f BGB).

☐ Vormalis höhere Miete (Vormiete) (§ 556e Abs. 1 BGB) – War die vorherige Miete bereits höher als nach Mietpreisbremse zulässig, darf diese höhere Vormiete bei Neuvermietung weiterhin verlangt werden.

☐ Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB) – Wurden in den letzten 3 Jahren vor Mietbeginn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne die vorige Miete zu erhöhen, darf die Vermieterin / der Vermieter bei Neuvermietung einen Modernisierungszuschlag verlangen.

☐ Bei Staffelmietverträgen nach §557a BGB geben Sie bitte die Ausnahme an, die für die aktuell geltende Staffel mitgeteilt wurde. Wurde die Miete bereits durch eine Staffel erhöht und für die aktuelle Staffel keine Ausnahme gelten gemacht, dann antworten Sie bitte mit "Nichts davon".

Es handelt sich um eine Neubauwohnung bzw. erstmalig vermietete Wohnung (Erstmalige Nutzung/Vermietung im Oktober 2014 oder danach) ☐

Es handelt sich um eine Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung ☐

Die von der Vormieterin / vom Vormieter geschuldete Miete (Vormiete) war bereits höher als die ansonsten nach Mietpreisbremse zulässige Miete ☐

In den letzten 3 Jahren vor Mietbeginn wurde eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, ohne die vorige Miete zu erhöhen ☐

Nichts davon ☐

Weiß nicht ☐

24. Wurde die Miete seit Vertragsbeginn schon mal angepasst? Falls ja, auf welcher rechtlichen Grundlage wurde die letzte Erhöhung der Grundmiete vereinbart?

- Die Miete wurde einvernehmlich zwischen Ihnen und Ihrer Vermieterin/Ihrem Vermieter ohne gesetzlich vorgegebene Erhöhungsart angepasst (§ 557 Abs. 1 BGB) ☐
- Die Miete steigt in festgelegten Zeitabständen automatisch um einen im Voraus bestimmten Betrag, sogenannte Staffelmiete (§ 557a Abs. 1 BGB) ☐
- Die Miete wurde auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes erhöht, sogenannte Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) ☐
- Die Miete wurde mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (z.B. Mietspiegel) erhöht (§ 558 BGB) ☐
- Die Mieterhöhung wurde mit Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. energetischer Sanierung oder Barrierefreiheit, begründet (§ 559 BGB) ☐

Nein ☐

Weiß nicht ☐

25. Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden nachträglich – das heißt nach Fertigstellung des Gebäudes oder Gebäudeteils – in der Wohnung durchgeführt? Bitte kreuzen Sie zutreffende Maßnahmen an und geben hierbei den Zeitraum an, innerhalb dessen die Maßnahme abgeschlossen wurde.

	Trifft nicht zu	Vor bis zu 5 Jahren	Vor 5 bis zu 10 Jahren	Vor über 10 Jahren	Weiß nicht
Erneuerung aller Sanitärobjekte und Armaturen im Badezimmer	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge im Badezimmer (z.B. Neuverlegung von Boden- oder Wandfliesen, Putz- und Anstricherneuerung)	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Stromleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Wasserleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung aller Heizungsleitungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung des gesamten Innenputzes in allen Räumen	☐	☐	☐	☐	☐
Neuverlegung von Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen	☐	☐	☐	☐	☐
Versetzung aller hochwertigen Originalfußböden (soweit vorhanden) in einen zeitgemäßen Zustand (Abschleifen von Massivholzparkett oder Natursteinboden / Terrazzo)	☐	☐	☐	☐	☐
Austausch aller Heizkörper	☐	☐	☐	☐	☐
Erneuerung Wohnungseingangstür	☐	☐	☐	☐	☐

26. Was auf dieser Liste trifft auf Sie als Eigentümerin / Eigentümer der maßgeblichen Wohnung zu?

- Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft ☐
- Wohnungsunternehmen in öffentlichem Eigentum (z.B. bauverein AG, Nassauische Heimstätte, GWH) ☐
- Wohnungsunternehmen in privaten Eigentum (z.B. Vonovia) ☐
- Wohnungsgenossenschaft ☐
- Sonstiges ☐
- Weiß nicht ☐

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden portofreien Antwortumschlag innerhalb von drei Wochen zurück!