



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49 6151 2904-0
Fax: +49 6151 2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de



IFAK Institut GmbH & Co. KG
Markt- und Sozialforschung
Georg-Ohm-Straße 1
65232 Taunusstein

Fon: +49 6128 747-0
Fax: +49 6128 747-995

info@ifak.com
www.ifak.com

Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2026

Dokumentation zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026

Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Frankfurt a. M.
Darmstadt / Taunusstein, 25.06.2026

Autoren: **Institut Wohnen und Umwelt**

Dr. Max-Christopher Krapp, Rupert Eisfeld, Dr. Holger Cischinsky, Nikolas Daub, Tobias Loga,
Galina Nuss, Hendrik Schäfer, Dr. Nikolaus Diefenbach

IFAK

Muriel Dieguez Laukamp, Sara Hövel, Alexander Schmidt, Martina Winicker

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	6
2	Grundlagen	7
2.1	Stichtagsbezug	7
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Grundlegende Definitionen	7
3	Konzeption und Vorbereitung der Datenerhebung	12
3.1	Erhebungsgrundgesamtheit und Auswahlgrundlage	12
3.2	Bereinigung der Auswahlgrundlage	12
3.3	Stichprobendesign	14
3.4	Ziehung der Bruttostichprobe.....	16
3.5	Datenschutz	16
4	Durchführung der Datenerhebung	18
4.1	Mietendenbefragung	18
4.2	Vermietendenbefragung.....	24
5	Datenaufbereitung	27
5.1	Datensatzerstellung und Datenaufbereitung	27
5.2	Plausibilitätsprüfungen	27
5.3	Gewichtung	29
5.4	Nettomietenberechnung	36
5.5	Zuspiegelung von Sekundärdatenquellen.....	40
5.6	Umformung von Variablen für die Vergleichsmietenberechnung.....	40
5.7	Ausreißer-Analyse	42
6	Wohnwertmerkmale	44
6.1	Art der Wohnung	44
6.2	Wohnungsgröße.....	48
6.3	Ausstattung der Wohnung	52
6.4	Beschaffenheit der Wohnung	65
6.5	Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	69
6.6	Lage	78
7	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	101
7.1	Deskriptive Stichprobenergebnisse	101
7.2	Modellansatz der Regressionsanalyse	104
7.3	Ergebnisse der Regressionsanalyse.....	108
7.4	Umlage der außergesetzlichen Merkmale	112
7.5	Erfüllung der statistischen Voraussetzungen.....	113
	Literatur	122
	Anhang A: Screening-Fragebogen	124
	Anhang B: Fragebogen der Mietendenbefragung	135
	Anhang C: Fragebogen der Vermietendenbefragung	173

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Häufigkeitsverteilung der Designgewichte ($1\pi_i$)	32
Abbildung 2:	Häufigkeitsverteilung der Responsegewichte ($1\rho_i$)	35
Abbildung 3:	Häufigkeitsverteilung der normierten Gesamtgewichte (w_{ni})	36
Abbildung 4:	Häufigkeitsverteilung der Geschosshöhen und Anzahl der Wohnungen im Gebäude	45
Abbildung 5:	Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche	49
Abbildung 6:	Häufigkeitsverteilung der Wohnflächen der größten und kleinsten Wohnräume	51
Abbildung 7:	Häufigkeitsverteilung der Breite des Hauptfreisitzes	60
Abbildung 8:	Baualter	66
Abbildung 9:	Häufigkeitsverteilung Schätzwert der Wärmeenergieerzeugung für Heizung und Warmwasser (kalibrierter Energiekennwert Bruttowärme)	73
Abbildung 10:	Häufigkeitsverteilung Schätzwert der monatlichen Heizkosten	73
Abbildung 11:	Einordnung der erhobenen Energiebedarfsausweise sowie der geschätzten Energiebedarfsausweiswerte nach Energiebedarfsausweisklassen	74
Abbildung 12:	Entfernung zwischen Adresspunkten und dem Zentroiden der Prime-Location	82
Abbildung 13:	Im Lagemodell geschätzte Polynomfunktionen	97
Abbildung 14:	Geschätzter Lagewert	98
Abbildung 15:	Lageklassen	99
Abbildung 16:	Zusammensetzung der Nettostichprobe nach Vertragsarten und Jahren	102
Abbildung 17:	Verlauf der Stichprobenmittelwerte in den Mietspiegelerhebungen 2013 bis 2021	103
Abbildung 18:	Häufigkeitsverteilung der Nettomiete nach Vertragstyp	104
Abbildung 19:	Streudiagramm Nettomiete über Wohnfläche	115
Abbildung 20:	Streudiagramm Residuen der Schätzung über Wohnfläche	115
Abbildung 21:	Verteilungseigenschaften der Residuen	119

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Fallzahlen und Bereinigungsschritte zur Erstellung der Bruttostichprobe	13
Tabelle 2:	Stadtbezirke, die fallzahlbedingt mit anderen Bezirken zusammengelegt wurden	15
Tabelle 3:	Rücklaufstatistik	23
Tabelle 4:	Nicht-mietspiegelrelevante Fälle	24
Tabelle 5:	Rücklauf der Online-Befragung der Vermietenden	26
Tabelle 6:	Rücklauf der Excel-basierten Befragung der Vermietenden	26
Tabelle 7:	Fallzahlreduktion durch Plausibilitätsprüfungen	28
Tabelle 8:	Anzahl inklusiver Nebenkostenpositionen	37
Tabelle 9:	Fallzahlen zu Betriebskostenangaben in der bereinigten Nettostichprobe	38
Tabelle 10:	Betriebskostenspiegel: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m ² und Monat	39
Tabelle 11:	Zuschläge für Garagen oder Stellplätze in € pro Wohneinheit und Monat	40
Tabelle 12:	Herausgenommene Ausreißer (Cook's Distance)	43
Tabelle 13:	Statistik der Geschosshöhen und Anzahl der Wohnungen im Gebäude	44
Tabelle 14:	Gebäude nach Bauweise	46
Tabelle 15:	Gebäude nach Lage auf dem Grundstück	46
Tabelle 16:	Einfamilienhaustypen	46
Tabelle 17:	Wohnung nach Lage im Gebäude und Wohnungstyp	47
Tabelle 18:	Besondere Grundrissmerkmale	47
Tabelle 19:	Deckenhöhe	48
Tabelle 20:	Verteilungsmaße der Wohnfläche	48
Tabelle 21:	Wohnungen nach der Raumzahl	49
Tabelle 22:	Wohnungen nach der Raumzahl und der Wohnfläche	50
Tabelle 23:	Statistische Kennwerte zu größten und kleinsten Wohnräumen.	50
Tabelle 24:	Art des Bades und Anzahl der Bäder	52
Tabelle 25:	Verortung der Toiletten	52
Tabelle 26:	Ausstattungsmerkmale im Badbereich (Hauptbad)	53
Tabelle 27:	Wand- und Bodenmaterialien im Hauptbad	53
Tabelle 28:	Badmodernisierung	54
Tabelle 29:	Modernisierungszeitpunkte im Bad	54
Tabelle 30:	Zuschlagsmerkmale im Bad	55
Tabelle 31:	Küchenraumtypen	56
Tabelle 32:	Art der Küchenmöblierung	56
Tabelle 33:	Küchenmöblierung	57
Tabelle 34:	Einbaujahr der Küchenmöblierung	57
Tabelle 35:	Zuschlagsmerkmale für Einbauküchen	58
Tabelle 36:	Anzahl und Art von Freisitzen	59
Tabelle 37:	Statistische Kennwerte der Tiefe und Länge des Hauptfreisitzes	59
Tabelle 38:	Zuschlagsmerkmale für Freisitze	60
Tabelle 39:	Statistische Kennwerte der Fläche von Gärten	61
Tabelle 40:	Zuschlagsmerkmal für Garten	61
Tabelle 41:	Fußbodenbelagsarten in über 50% der Wohn- / Schlafräume	62
Tabelle 42:	Zu- und Abschlagskategorien für Fußbodenbeläge	62
Tabelle 43:	Merkmale der Barrierearmut in der Wohnung	63
Tabelle 44:	Vorhandensein und Haltecharakteristik von Aufzügen	63
Tabelle 45:	Merkmale des Einbruchschutzes	64
Tabelle 46:	Besondere Ausstattungsmerkmale nach Baualtersklassen	65
Tabelle 47:	Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung	67
Tabelle 48:	Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude	67
Tabelle 49:	Zeitraum des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen	68

Tabelle 50:	Charakteristische Ausstattungsmerkmale im Altbau	69
Tabelle 51:	Zuschlagsmerkmal hochwertiger Altbau	69
Tabelle 52:	Beheizung der Wohnung	70
Tabelle 53:	Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung	71
Tabelle 54:	Heizungsanlage	71
Tabelle 55:	Ansätze für die Gewichtung der berechneten Endenergiekennwerte mit dem Energiepreis der Energieträger	72
Tabelle 56:	Energetische Merkmale	78
Tabelle 57:	Merkmalskatalog „Wohnlage“	89
Tabelle 58:	Deskriptive Statistiken der berücksichtigten Lagevariablen	95
Tabelle 59:	Schätzergebnisse für Lagevariablen im multiplen Regressionsmodell	96
Tabelle 60:	Gütemaße der Lagemodelle im Vergleich	97
Tabelle 61:	Nachträgliche Zuordnung neu hinzugekommener Adressen	100
Tabelle 62:	Zusammensetzung der Nettostichprobe nach mietspiegelrelevanten Vertragsarten	101
Tabelle 63:	Mietspiegelrelevante Vertragsarten nach Jahren im Betrachtungszeitraum	101
Tabelle 64:	Lageparameter der empirischen Stichprobennettomietpreise	103
Tabelle 65:	Koeffizienten der Regressionsschätzung	109
Tabelle 66:	Residuenstatistiken der Regressionsschätzung	112
Tabelle 67:	Mittelwerte der Residuen für bivariate Verteilungen: Baualter und Wohnfläche	116
Tabelle 68:	Statistische Eigenschaften der Residuen	119

1 Einleitung

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main beauftragte im Jahr 2025 das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), eine außeruniversitäre Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt, mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB für die Stadt Frankfurt am Main. Als qualifizierter Mietspiegel ist der Mietspiegel 2026 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Basis der Vergleichsmietenermittlung bildet eine repräsentative stichprobenbasierte Befragung der mietspiegel-relevanten Frankfurter Mieterhaushalte. Eine zusätzliche Vermietendenbefragung diente insbesondere der Erhebung der in § 558 BGB genannten Merkmale der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Das vorliegende Gutachten dokumentiert die methodische Vorgehensweise. Die Mietspiegelerstellung wurde von einer Kommission begleitet, an der sich Vertreterinnen und Vertreter des Wohnungsamtes, des Gutachterausschusses sowie der Frankfurter Mietenden- und Vermietendenverbände beteiligten.

Die erforderlichen Inhalte der Dokumentation sind der am 1.7.2022 in Kraft getretenen Mietspiegelverordnung (MsV) zu entnehmen. Dort sind unter § 20 Abs. 1 bis 3 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 Mietspiegel erhoben wurden
- Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen nachzuvollziehen und zu prüfen, die zu den Angaben im qualifizierten Mietspiegel, auch in der fortgeschriebenen Form, geführt haben
- Darstellung, welche der personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden

In § 20 Abs. 4 MsV werden weitere Verfahrensschritte benannt, die für die Neuerstellung eines Regressionsmietspiegels relevant sind und sich aus den Ausführungen der Mietspiegelverordnung ergeben:

- Beschreibung der Erhebungsgrundgesamtheit und der dafür verwendeten Datengrundlagen (§ 8 Abs. 4 MsV)
- Darstellung des stichprobenmethodischen Konzeptes, insbesondere der Ziehungsmodalitäten und Schichtungen (§ 9 Abs. 4 MsV)
- Beschreibung der Verfahrensschritte zum Erhalt der Nettostichprobe, einschließlich der Rücklaufstatistik, des Umgangs mit Antwortausfällen und vorgenommener Bereinigungs- und Gewichtungsverfahren (§ 10 Abs. 2 MsV)
- Darstellung zur Erfüllung eines ausreichenden Stichprobenumfangs (§ 11 Abs. 4 MsV)
- Durchführung der Datenbereinigung, Umgang mit fehlenden Werten, Plausibilitätsprüfungen und Ausreißern und Begründung für Ausschlüsse aus der Nettostichprobe (§ 12 Abs. 3 MsV)
- Darstellung und Erläuterung der Regressionsfunktion, der Merkmale und ihre statistische Signifikanz sowie Erklärung, ob und in welcher Weise eine Modellvalidierung durchgeführt wurde (§ 14 Abs. 2 MsV)
- Erläuterung der Darstellung des Regressionsergebnisses im qualifizierten Mietspiegel und der konkreten Berechnung der ortsübliche Vergleichsmiete. Darstellung und Erläuterung einer etwaigen Spannenbildung (§ 16 Abs. 4 MsV)
- Erläuterung der Wohnlageneinteilung und Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge (§ 19 Abs. 5 MsV)

Die Dokumentation des Mietspiegels soll damit eine intersubjektive Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ermöglichen. Sie soll der Grundanforderung der Reproduzierbarkeit wissenschaftlicher Erkenntnisse entsprechen und durch Transparenz die Akzeptanz des 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 Grundlagen

2.1 Stichtagsbezug

Der Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht (§ 20 Abs. 1 MsV), ist der 1.7.2025. Damit sind in der Mietspiegelerhebung nur diejenigen vergleichsmietenrelevanten Mietverhältnisse berücksichtigt worden, deren Miethöhe zwischen dem 2.7.2019 und dem 1.7.2025 (Sechsjahreszeitraum des § 556 Abs. 2 BGB) vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegel für Frankfurt a. M. 2026 bezieht sich auf die der Vergleichsmietenregulierung unterliegenden Wohnungsmietverhältnisse in Frankfurt (vgl. die Ausführungen im Kapitel 2.3.4 unten). Aus erhebungstechnischen Gründen ist der Geltungsbereich des qualifizierten Teils des Mietspiegels zudem auf folgende Mietverhältnisse beschränkt:

- Mietverhältnisse über Wohnraum mit Wohnflächen zwischen 16 und 234 m²
- Mietverhältnisse über eine vollständige Wohnung, d.h. es liegen keine gleichberechtigten Hauptmietverhältnisse für Teile der Wohnung oder sonstige Nutzungsrechte vor
- Mietverhältnisse über eine abgeschlossene Wohnung, d.h. Zugänge zu Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) liegen innerhalb der Wohnung

Im Unterschied zu den Mietspiegel 2022 und 2024 umfasst der Geltungsbereich des Mietspiegels 2026 auch Einfamilienhäuser aller Typen (freistehendes oder einseitig angebautes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) (vgl. hierzu auch Kapitel 6.1.1).

2.3 Grundlegende Definitionen

2.3.1 Qualifizierung des Mietspiegels

Gemäß § 558d BGB ist ein Mietspiegel nur dann qualifiziert, wenn er „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt ist. Was anerkannte wissenschaftliche Grundsätze sind, bedarf der Auslegung. Börstinghaus (2023: 171) zufolge ist entscheidend, „dass sich eine Regel auf Grund der wissenschaftlichen Erkenntnis als richtig und unanfechtbar erweist und von der überwiegenden Zahl der Anwender als richtig anerkannt wird“. Der hierin erkennbare Widerspruch zum Falsifizierbarkeitsanspruch der empirischen Wissenschaft deutet an, dass darunter vorwiegend eine „Richtigkeit“ im Sinne eines „anerkannten Stands der Technik“ zu verstehen ist.

Die gesetzliche Vorgabe, dass anerkannte wissenschaftliche Grundsätze einzuhalten sind, bezieht sich auf den vollständigen Mietspiegelerstellungsprozess. Die Mietspiegelverordnung konkretisiert wiederum die Vorgaben:

„Dabei dient die Mietspiegelverordnung der Ausformung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze. Sie regelt, welche Verfahren und Methoden der Mietspiegelerstellung anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen in diesem Sinne entsprechen. § 558d Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 6 Abs. 2 MsV enthält die widerlegliche Vermutung, dass Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügen, wenn bei ihrer Erstellung die Anforderungen der Verordnung zu qualifizierten Mietspiegeln in den §§ 7 bis 21 MsV eingehalten wurden. Ansonsten handelt es sich um sogenannte einfache Mietspiegel (§ 6 Abs. 2 Satz 2 MsV)“ (Sebastian et al. 2024: 10-11).

Im Rahmen der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln werden Hinweise zur konkreten Umsetzung formuliert (vgl. Sebastian et al. 2024). Diese wurden im Rahmen der aktuellen Mietspiegelneuerstellung berücksichtigt. Besondere Bedeutung wird im Fachdiskurs zur Mietspiegelerstellung der repräsentativen Datengrundlage zugeschrieben. Der populärwissenschaftliche Begriff „Repräsentativität“ bedeutet im Mietspiegelkontext, dass die auf Basis einer Stichprobe empirisch zu ermittelnde Vergleichsmiete (approximativ) erwartungstreu zur tatsächlichen Vergleichsmiete im vergleichsmietenrelevanten Mietwohnungssegment ist. Gemäß den Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung (Sebastian et al. 2024: 32) sind alle der folgenden Anforderungen an eine stichprobenbasierte Erhebung zu erfüllen, um erwartungstreu zu sein:

- Die Stichprobenziehung muss nach dem Zufallsprinzip erfolgen.
- Die Ziehungs- bzw. Inklusionswahrscheinlichkeiten müssen bekannt, aber nicht zwingend identisch sein, und bei der Gewichtung berücksichtigt werden.
- Grundsätzlich müssen alle mietspiegelrelevanten Wohnungen eine Chance auf Aufnahme in die Stichprobe haben.

Diese drei Kriterien können damit als Vorbedingung des in der mietrechtlichen Rechtsprechung verbreiteten Terminus „Repräsentativität“ eingefordert werden. Wie aus den Kriterien hervorgeht, ist die Wahrung des Zufallsprinzips bei der Stichprobenziehung ein wesentliches Kriterium (vgl. Schlittgen 2017). Es ist jedoch im generalisierten Fall unerheblich, ob jede Mietwohnung dieselbe Chance erhält, gezogen zu werden. Von diesem Prinzip kann bewusst abgewichen werden, z.B. wenn eine geschichtete Stichprobe verwendet wird oder wenn der Auswahlrahmen, aus dem die Mietspiegelstichprobe gezogen wurde, nicht kongruent zur Zielpopulation ist, z.B. wenn wie im vorliegenden Fall mehreren Personen ein Mietverhältnis zuzuordnen ist. Wichtig ist in diesem Fall, dass die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten jeder Wohnung bekannt sind. Ein Ausgleich der Unterschiede erfolgt dann der Auswertung vorgelagert durch Rückgewichtung, so dass am Ende sichergestellt wird, dass die Schätzung erwartungstreu ist.

2.3.2 Mietzinsbegriff

Nach Maßgabe des § 12 MsV sind bei der Mietspiegelerstellung Nettokaltmieten zugrunde zu legen. Nettokaltmieten zeichnen sich dadurch aus, dass keine Betriebskosten (Nebenkosten) enthalten sind. Die (monatliche) Mietzahlung setzt sich demnach aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten sowie ggf. weiteren Mietbestandteilen (z.B. für Stellplätze oder Möblierungen) zusammen. Die vertraglich vereinbarte Vertragsmiete kann jedoch eine Nettokaltmiete, bei der alle anfallenden Betriebskosten umgelegt werden, oder eine Inklusivmiete sein, bei der keine Betriebskosten umgelegt werden. Dazwischen sind individuell vereinbarte Teilinklusionen möglich.

Die Umrechnung der Inklusiv- bzw. Teilinklusionen in Nettokaltmieten anhand von erhobenen Betriebskostenangaben ermöglicht eine einheitliche Berechnung der Vergleichsmiete als Nettokaltmiete. Im Fall von Inklusiv- bzw. Teilinklusionen müssen bei der Mietspiegelerstellung die Nettomieten berechnet werden, indem Schätzwerte für die betroffenen Betriebskostenpositionen zum Abzug gebracht werden. Bei der Anwendung des Mietspiegels müssen die vertraglich nicht umgelegten, aber grundsätzlich umlagefähigen Betriebskosten zur ortsüblichen Nettokaltmiete aus dem Mietspiegel hinzugerechnet werden.

2.3.3 Methodik

Mietspiegel sind eine Übersicht von durchschnittlichen Wohnungsmieten unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 558 Abs. 2 BGB, dem zufolge die mietpreisbildenden Faktoren durch wohnungswertbezogene Merkmale definiert werden. Als Vergleichskriterien sind nach § 558 Abs. 2 BGB folgende Merkmale zu berücksichtigen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Darüber hinaus 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).

Die Erstellung vergleichender Mietpreisübersichten erfolgt entweder nach der Tabellen- oder der Regressionsmethode. Beide Ansätze basieren auf einem Wohnungsmarktmodell, das einen Schluss von den Stichprobendaten auf die ortsübliche Miethöhe zulässt. Das den Tabellenmietspiegeln zugrunde liegende Auswertungsverfahren basiert auf einer bi- oder trivariaten Kreuztabellierung der in § 558 Abs. 2 BGB genannten Wohnwertmerkmale, d.h. jede Zelle des Mietspiegels stellt den Mittelwert der Stichprobenmiethöhen (und ggf. weitere Informationen wie eine Spanne) für Kombinationen aus zwei oder max. drei Wohnwertmerkmalen dar (z.B. Baualtersklasse und Wohnungsgrößenklasse). Das dem Regressionsmietspiegel zugrunde liegende Auswertungsverfahren interpretiert die ortsübliche Vergleichsmiete als additive Kombination aus beliebig vielen sog. Schattenpreisen einzelner Wohnwertmerkmale und erlaubt damit eine deutlich differenziertere Berücksichtigung der preisbildenden Wohnwertmerkmale sowie eine unmittelbare empirische Prüfung anhand statistischer Kennzahlen, ob bestimmte Merkmale tatsächlich eine mietpreisbeeinflussende Eigenschaft besitzen. Der Mietspiegel Frankfurt 2026 wird mit der Regressionsmethode ermittelt.

2.3.4 Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes

Der folgenden Darstellung ist zu entnehmen, welche Wohnungsbestände bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. 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

a) Keine Wohnraum-Mietverhältnisse, z.B.:

- Gewerblich genutzter Wohnraum (Mischmietverhältnisse)
- Keine Mietverhältnisse über abgeschlossene Wohnungen i. S. des Mietspiegels. Hierunter fallen u.a. Gemeinschaftsunterkünfte für Obdachlose, Übernachtungsheime für Durchreisende, Resozialisierungs-Wohnheime, Freigängerhäuser, Frauenhäuser, Mutter-Kind-Heime, Unterkünfte für Asylbewerber und Aussiedler, Wohnwagenstellplätze, Ordenshäuser, klinische Häuser und soziale Einrichtungen (z.B. Therapiezentren, Behindertenwohnheime, Psychologische Tageskliniken usw.)
- Wohnraum, der selbst genutztes Eigentum darstellt
- Mietfrei überlassener Wohnraum
- Wohnungen für Angehörige der ausländischen Streitkräfte, wenn diese nicht individuell angemietet sind

b) 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 vom Vermietenden 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 den Mietenden 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)
- Studierenden- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 BGB)

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

- a) Wohnungen, deren Miethöhe nicht in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden ist
- b) Ausschlüsse nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB: Wohnraum, dessen Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist:
- Sozialwohnungen i. S. des II. WoBauG, d.h. Wohnungen, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig und mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und der Mietpreisbindung unterliegen
 - Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln i. S. des II. WoBauG gefördert wurden und preisgebunden sind
 - Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen i. S. des II. WoBauG gefördert wurden und preisgebunden sind
 - Wohnungen, für die die Vermieter aufgrund einer Vereinbarung mit einem öffentlichen Fördermittelgeber i. S. des II. WoBauG oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage nach WoFG (seit 01.01.2002) verpflichtet sind¹, eine bestimmte Miethöhe oder einen bestimmten Mietzinsanstieg nicht zu überschreiten

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

- Wohnungen unter 16 oder über 234 Quadratmeter Wohnfläche
- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, bei dem kein gesonderter Möblierungszuschlag vereinbart wurde
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung Serviceleistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung, Gemeinschaftseinrichtungen oder Empfangsdienste (Pförtner- und Conciergeleistungen), abdeckt
- Unvollständige Wohnungen, d.h. es liegen beispielsweise Hauptmietverhältnisse für Teile der Wohnung oder sonstige Nutzungsrechte vor
- Nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Zugänge zu Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) liegen außerhalb der Wohnung
- Verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mietparteien

¹ Sonstige Absprachen oder freiwillige Selbstverpflichtungen zur Mietpreisbegrenzung, wie sie bspw. bei öffentlichen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder einzelnen Privatvermietern vorkommen, ohne dass eine formelle Preisbindung vorliegt, erfüllen hingegen die Ausschlussgründe nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht.

Auf die genannten Gruppen ist der Mietspiegel nicht anzuwenden. Für die Gruppe 3 sind ungeachtet dieser erhebungstechnischen Gültigkeitsbeschränkungen für den Mietspiegel die Vorschriften des sozialen Mietrechts grundsätzlich anzuwenden. Dies umfasst insbesondere die Regelungen zur Mieterhöhung, zur Kündigungsschutzvorschrift sowie zu anderen mietrechtlichen Bestimmungen, die unabhängig von der Erfassung im qualifizierten Mietspiegel gelten.

Bei Wohnungen der Gruppe 3 kann der Mietspiegel unter Berücksichtigung des Einzelfalls fakultativ angewandt werden (z.B. bei Wohnungen außerhalb der Flächengrenzen des Mietspiegels oder bei Wohnraum mit Serviceleistungen). Zudem kann der Mietspiegel auch auf möblierten Wohnraum angewandt werden, indem mit Hilfe des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete als sogenannte Leerraummiete ermittelt und ein angemessener Zuschlag für die Möblierung addiert wird. Wird eine Wohnungen in Teilen einzeln vermietet, bspw. als Einzelzimmer, kann der Mietspiegel ebenfalls angewendet werden. Hierzu wird die ortsübliche Vergleichsmiete zunächst für die Gesamt-Wohnung ermittelt. Der entsprechende quadratmeterbezogene Preis wird dann mit der Größe des jeweils gemieteten Teils der Wohnung und anteiligen Gemeinschaftsflächen (vgl. LG Berlin, Urt. v. 12.04.2023 – 66 S 273/22) multipliziert.

3 Konzeption und Vorbereitung der Datenerhebung

Ein qualifizierter Mietspiegel muss grundsätzlich auf Basis einer Datenerhebung durch Befragung von Vermietenden oder Mietenden oder von beiden Gruppen erstellt werden (sog. Primärdatenerhebung). Eine Vollerhebung ist dabei nicht erforderlich, d.h. es ist ausreichend, einen qualifizierten Mietspiegel auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen. Der qualifizierte Mietspiegel für Frankfurt am Main basiert auf einer stichprobenbasierten Befragung von Mietenden, die als volljährige Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Frankfurt registriert waren. Auf dem Wege einer vorgeschalteten Online-Befragung der Mietenden wurde zunächst geprüft, ob eine Mietspiegelrelevanz der Wohnung (bzw. des Wohnraummietvertragsverhältnisses) gegeben ist (Screening, siehe Anhang A). Im Falle einer so festgestellten Mietspiegelrelevanz wurden weitere Informationen zur Wohnung und zum Mietvertrag durch Face-to-Face-Interviews oder alternativ telefonisch erhoben. Im Rahmen einer konsekutiven Befragung der Vermietenden, deren Kontaktdaten im Rahmen des Screenings erhoben wurden, wurden weitere Informationen (insbesondere energetische Gebäude- und Wohnungsmerkmale sowie Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen) zu den mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben.

3.1 Erhebungsgrundgesamtheit und Auswahlgrundlage

Mit dem Begriff der Grundgesamtheit wird allgemein die Menge aller Untersuchungseinheiten bezeichnet, d.h. aller Einheiten, über die durch eine Erhebung datenorientierte Aussagen getroffen werden sollen. Untersuchungseinheiten einer Mietspiegelerhebung sind alle mietspiegelrelevanten Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels. Die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen wird im Mietspiegelkontext auch als Auswertungsgrundgesamtheit bezeichnet (vgl. § 2 Abs. 3 MsV).

Da die Frage, ob eine Wohnung mietspiegelrelevant ist, ex ante zwar in einigen Fällen verneint, aber nie bejaht werden kann, kann die Feststellung der Mietspiegelrelevanz nur ex post auf dem Befragungswege erfolgen. Aufgrund dessen muss die Bruttostichprobe aus der sog. Erhebungsgrundgesamtheit – bzw. wie im vorliegenden Fall aus einer geeigneten, ersatzweise herangezogenen Auswahlgrundlage – gezogen werden, zu der auch Wohnungen gehören, die nicht bereits ex ante als eindeutig nicht mietspiegelrelevant identifiziert und daher ausgesondert werden konnten, die aber tatsächlich mietspiegelirrelevant sind. Folgerichtig lässt sich nicht verhindern, dass auch in der Bruttostichprobe in aller Regel mietspiegelirrelevante Wohnungen enthalten sind.

Da es in Frankfurt am Main kein Wohnungsregister gibt und somit aus der Erhebungsgrundgesamtheit keine Stichprobenziehung erfolgen kann, muss ersatzweise eine alternative Auswahlgrundlage genutzt werden, über die die eigentliche Untersuchungseinheit „mietspiegelrelevante Wohnung“ erreicht werden kann. Dies kann eine Liste von Haushalten sein, die in den entsprechenden Wohnungen wohnen. Da es im vorliegenden Fall jedoch auch eine solche Liste nicht gibt und algorithmisch (u.a. anhand des Nachnamens) generierte Haushaltszusammenhänge stark unsicherheitsbehaftet sind (vgl. auch Sebastian et al. 2024; Kauermann 2020), wurde auf die Erhebungseinheit „volljährige Person“ abgestellt, für die mit dem Melderegister eine geeignete Auswahlgrundlage zur Verfügung steht. Deshalb erfolgte die Stichprobenziehung auf Basis von volljährigen Personen.

Mit dieser Auswahlgrundlage haben Untersuchungseinheiten bzw. Wohnungen, die von mehreren volljährigen Personen bewohnt werden, eine größere Ziehungswahrscheinlichkeit. Anhand der Angaben der Befragten zu den in der Wohnung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldeten Personen mit einem Alter von mindestens 18 Jahren wurden die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten jeder Untersuchungseinheit im Rahmen der Gewichtung jedoch wieder ausgeglichen (vgl. Kapitel 5.3).

3.2 Bereinigung der Auswahlgrundlage

Eine Bereinigung der Auswahlgrundlage um nicht mietspiegelrelevante Fälle – d.h. im vorliegenden Fall Volljährige, die nicht in mietspiegelrelevanten Wohnungen gemeldet sind – kann nur für solche Fallgruppen erfolgen, deren Irrelevanz bereits ex ante festgestellt werden kann. Im vorliegenden Fall wurde durch das von

der Stadt Frankfurt am Main beauftragte kommunale Gebietsrechenzentrum ekom21 eine solche Vorbereitung vorgenommen, wobei von vornherein klar war, dass aufgrund der beschränkten Datengrundlage eine vollständige Vorbereitung nicht möglich ist.

Ausgehend von einem Datensatz des Melderegisters vom 6.6.2025 mit 654.733 volljährigen Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Frankfurt am Main wurden 42.989 Personen ausgeschlossen, die in geförderten Wohnungen oder „in besonderen Wohnformen“ leben. Dazu zählen im vorliegenden Fall:

- Studierendenwohnheime
- Alten- und Pflegeheimen (inkl. Kurzzeitpflege und betreutes Wohnen)
- Seniorenwohnanlagen
- Tagespflegeeinrichtungen
- Tagesstätten für Menschen mit einer Abhängigkeitserkrankung
- Wohnen für Menschen mit geistiger/seelischer Behinderung
- Übergangsunterkünfte
- Notunterkünfte
- Wohnen für Personenkreis nach § 67 SGB XII
- Kinder-/Jugendheime
- sonstige Wohnheime
- sonstige betreute Wohnformen (§ 34 SGB VIII sowie § 35a SGB VIII)
- Unterkünfte der ZVU

Auf Basis der Grundsteuerdatei wurden durch ekom21 selbstnutzende Eigentümer von Wohnraum ermittelt, indem die Anschrift des Grundsteuerobjekts mit der der grundsteuerzahlenden Person abgeglichen wurde. Über diesen Abgleich wurden weitere 18.066 Personen wegen Anschriftenidentität als selbstnutzende Eigentümer identifiziert. Durch die Einbeziehung der im Melderegister registrierten Lebenspartnerschaften konnten insgesamt 29.778 Personen ausgeschlossen werden.

Die entsprechend vorbereitete Auswahlgrundlage umfasste daher nur noch 581.966 Personen und wurde – zum Zweck der Datensparsamkeit in merkmalsreduzierter Form – dem IWU zur Ziehung einer geschichteten Stichprobe zur Verfügung gestellt.

Tabelle 1: Fallzahlen und Bereinigungs Schritte zur Erstellung der Bruttostichprobe

Datensatz	Fallzahl
Auswahlgrundlage auf Basis des Melderegister	654.733
Bereinigung um öffentlich geförderte Wohnungen und „besondere Wohnformen“	-42.989
Bereinigung um selbstnutzende Eigentümer sowie Lebenspartner	-29.778
Bereinigte Auswahlgrundlage	581.966

Quelle: ekom21.

3.3 Stichprobendesign

Im Rahmen des Stichprobendesigns geht es im vorliegenden Fall vereinfacht gesprochen darum, festzulegen, wie viele Volljährige nach welchen Kriterien in die Bruttostichprobe aufzunehmen sind.² Das Stichprobendesign ergibt sich durch die Implementierung eines geeigneten Stichprobenauswahl- bzw. -ziehungsverfahrens (Särndal et al. 1992: 27).

Das Stichprobendesign ist im Falle eines Mietspiegels daran zu messen, ob es das Repräsentativitätskriterium erfüllt. Entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Sebastian et al. 2024: 32) ist die Herstellung von Repräsentativität an drei Voraussetzungen geknüpft, nämlich

- die Wahrung des Zufallsprinzips bei der Stichprobenziehung,
- die Sicherstellung, dass grundsätzlich jede mietspiegelrelevante Wohnung eine Chance auf Aufnahme in die Stichprobe hat, und
- die Berücksichtigung der Ziehungs- und Teilnahmewahrscheinlichkeiten bei der späteren Mietspiegelauswertung durch eine entsprechende Gewichtung der Stichprobenwohnungen.

Über diese stets zu berücksichtigenden und auch im vorliegenden Fall berücksichtigten Bedingungen gab es weitere Vorgaben, die bei der Konzeption des Stichprobendesigns und damit bei der Festlegung des Ziehungsverfahrens zu beachten waren. So wurde durch die Stadt Frankfurt am Main vorgegeben, dass der Mietspiegel auf der Grundlage von mindestens 3.500 stichprobenartig ausgewählten, mietspiegelrelevanten Wohnungen zu berechnen ist. Technisch gesprochen sollte der Umfang der bereinigten Nettostichprobe daher bei mindestens 3.500 liegen. Darüber hinaus sollten sich diese Wohnungen auf das gesamte Stadtgebiet verteilen und überdies war zu gewährleisten, auch über die ortsübliche Vergleichsmiete von (vermieteten) Einfamilienhäusern – einem vergleichsweise seltenen Gebäudetyp in Frankfurt am Main – statistisch belastbare Aussagen treffen zu können.

Aufgrund des ex ante nur grob abschätzbaren Ausmaßes an Teilnahmeausfällen sowie an gezogenen Wohnungen mit erst ex post festzustellender fehlender Mietspiegelrelevanz (beispielsweise wegen Verletzung der 6-Jahres-Frist) bestand daher zum einen die Aufgabe darin, einen zur Erreichung des Nettoziels notwendigen Bruttostichprobenumfang festzulegen (Kapitel 3.3.1). Zum anderen musste ein Ziehungsverfahren spezifiziert werden, das nicht nur für eine räumliche Ausgewogenheit der bereinigten Nettostichprobe Sorge zu tragen hatte, sondern auch die Aufnahme ausreichend vieler vermieteter Einfamilienhäuser in die bereinigte Nettostichprobe sicherstellen sollte (Kapitel 3.3.2).

3.3.1 Festlegen des Stichprobenumfangs

Gemäß § 11 Abs. 3 MStV genügt ein Umfang der bereinigten Nettostichprobe von 3.000 Fällen. Für den vorliegenden Frankfurter Mietspiegel wurde von der Stadt Frankfurt am Main eine darüber hinausgehende Sollfallzahl von 3.500 auswertbaren Fällen angestrebt. Im Bewusstsein, dass ein Teil der auf dem Befragungsweg als mietspiegelrelevant identifizierten Stichprobenwohnungen aufgrund unplausibler oder unvollständiger Fragebogenangaben und daher mangels Auswertbarkeit doch nicht in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen werden kann, wurde die Zielmarke bei (mindestens) 3.700 durchzuführenden Mietspiegelinterviews festgelegt. Darauf aufbauend war der erforderliche Bruttostichprobenumfang abzuschätzen, denn neben nicht zustellbaren Befragungsunterlagen war insbesondere mit Ausfällen aufgrund von Mietspiegelirrelevanz, fehlender Teilnahmebereitschaft trotz Auskunftspflicht sowie begründeter Nichtteilnahme zu rechnen. Auf Basis der Erfahrungen der Frankfurter Mietspiegelerhebung 2023, die bereits unter Bedingungen der Auskunftspflicht durchgeführt wurde, wurde eine maximal erforderliche Bruttostichprobe von 15.000 Fällen geschätzt. Da mit der Durchführung von persönlichen Face-to-Face-Interviews erheblicher Aufwand einhergeht, wurde die Bruttostichprobe in zufallsbasierte Tranchen an das IFAK übergeben, um nur die erforderliche Anzahl an Bruttostichprobenfällen bearbeiten zu müssen. Dabei galt die stichprobenmethodische

² Mathematisch ausgedrückt, legt das Stichprobendesign die auf dem Stichprobenraum definierte Wahrscheinlichkeitsverteilung und damit die Wahrscheinlichkeit für das Ziehen einer bestimmten Stichprobe fest (Särndal et al. 1992: 27).

Vorgabe, dass Tranchen zwar in Wellen unterteilt werden konnten, die Tranchen jedoch vollständig bearbeitet werden mussten, auch wenn das Nettostichprobenziel schon erreicht war.

3.3.2 Schichtung

Grundsätzlich führt eine sachgerecht gezogene einfache Zufallsstichprobe (auch als uneingeschränkte Zufallsauswahl ohne Zurücklegen bezeichnet) aus einer geeigneten Auswahlgrundlage im Erwartungswert immer zu einer ausgewogenen Verteilung der Stichprobe über die Grundgesamtheit, im vorliegenden Fall über den gesamten mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt. Eine nachträgliche Prüfung der Ziehungsergebnisse mit dem Ziel, eine bezogen auf ein festzulegendes Merkmal nicht ausgewogene Stichprobe zu verwerfen, würde jedoch dem Zufallsprinzip zuwiderlaufen und ist damit mit wissenschaftlichen Grundsätzen nicht vereinbar. Um Ausgewogenheit zu gewährleisten, ist vielmehr eine geschichtete Stichprobe zu bevorzugen, und zwar unter Heranziehen eines Schichtungsmerkmals, in Bezug auf das Ausgewogenheit herzustellen ist. Die Schichtung stellt sicher, dass aus allen Schichten der Auswahlgrundlage eine vorgegebene Fallzahl in der Bruttostichprobe enthalten ist. Hierzu ist die Auswahlgrundlage vorab in überlappungsfreie Teilmengen bzw. Schichten zu zerlegen und aus allen Schichten sind unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben zu ziehen. Als Schichtungsmerkmale kommen dabei nur Merkmale in Frage, die für alle Elemente der Auswahlgrundlage bekannt sind.

Um eine räumliche Abdeckung des Frankfurter Mietwohnungsmarkts zu gewährleisten, wurde analog zu den Erhebungen 2021 und 2023 die Stadtbezirkszugehörigkeit der Wohnanschrift als Schichtungsmerkmal festgelegt, da die Stadtbezirke als räumliche Gliederungsebene eine feingliedrige Aufteilung des Stadtgebiets in fast ausnahmslos ausreichend stark besetzte Schichten erlaubt. Vier Stadtbezirke wurden fallzahlbedingt jedoch mit anderen Stadtbezirken zusammengelegt (vgl. Tabelle 2), wodurch sich am Ende insgesamt 117 Schichten ergaben.

Tabelle 2: Stadtbezirke, die fallzahlbedingt mit anderen Bezirken zusammengelegt wurden

Nr. Stadtbezirk	Name Stadtbezirk	Fälle	Zuordnung zu Stadtbezirksnummer	Stadtteilzuordnung	Grund
40	Innenstadt	290	50	Innenstadt	räumliche und bebauungstypologische Nachbarschaft
327	Gateway Gardens	64	325	Sachsenhausen Süd	räumliche Nähe
329	Flughafen	11	325	Sachsenhausen Süd	räumliche Nähe
484	Campus Niederursel	146	651	Riedberg	räumliche und bebauungstypologische Nachbarschaft

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der stadträumlichen Ausgewogenheit bestand ein weiteres Ziel jedoch auch darin, für die in Frankfurt am Main relativ seltenen Einfamilienhäuser belastbare Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete treffen zu können. Hierzu musste dafür Sorge getragen werden, dass am Ende ausreichend viele vermietete Einfamilienhäuser in der bereinigten Nettostichprobe enthalten sind. Um dieses Ziel zu erreichen, musste vermieteten Einfamilienhäusern (bzw. den darin lebenden Volljährigen) eine vergleichsweise größere Ziehungswahrscheinlichkeit eingeräumt werden. Da das Melderegister selbst jedoch keine Informationen vorhält, aus denen unmittelbar hervorgeht, ob eine gemeldete Person in einem Einfamilienhaus lebt, war es nicht möglich, „reine“ Einfamilienhausschichten zu bilden. Aufgrund dessen musste ein anderer Weg zur Schichtenbildung beschritten werden. Dieser bestand darin, aus den 117 o.a. Schichten Baublöcke herauszulösen, die überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehen, und diese in Einfamilienhausschichten zusammenzuführen. Dass in solchen Schichten auch Wohnungen (genauer: volljährige Personen) außerhalb von Einfamilienhäusern vertreten sind, stellt aus stichprobenmethodischer Sicht keinen Fehler dar, weil überdurchschnittlich große Ziehungswahrscheinlichkeiten im Zuge der späteren Gewichtung ohnehin wieder ausgeglichen werden

(vgl. Kapitel 5.3) und das Schichtungsmerkmal selbst kein späteres Auswertungsmerkmal ist.³ Umgekehrt ist es im Übrigen auch möglich, dass über die anderen Schichten am Ende Einfamilienhäuser in die bereinigte Nettostichprobe gelangen.

Die Festlegung der wie beschrieben herauszulösenden Baublöcke und des in den Einfamilienhausschichten vorzusehenden (höheren) Auswahlsatzes erfolgte auf dem Wege von Simulationsrechnungen. Es wurde simulationstechnisch grob abgeschätzt, welche Einfamilienhausanzahl in der bereinigten Nettostichprobe bei verschiedenen Auswahlätzen jeweils erwartet werden kann, wenn der Schwellenwert für den Einfamilienhausanteil, ab dem ein Baublock als zu den Einfamilienhausschichten zugehörig einzustufen ist, variiert wird. Dabei stellte sich ein Auswahlatz in den Einfamilienhausschichten von 5,16 % (außerhalb der Einfamilienhausschichten: 2,53 %) und ein Schwellenwert für den Einfamilienhausanteil in Höhe von 80 % als günstig heraus.

Um ziehungstechnisch eine stadträumliche Ausgewogenheit der aus den Einfamilienhausschichten gezogenen Volljährigen sicherzustellen, wurden benachbarte Baublöcke zusammengelegt und so am Ende fünf Einfamilienhausschichten gebildet.

Zusammenfassend wurden somit 122 Schichten gebildet, darunter die erwähnten fünf Einfamilienhausschichten. Unter Zugrundelegung der erwähnten Auswahlätze wurde aus der vorbereinigten, aus 581.966 (volljährigen) Personen bestehenden Auswahlgrundlage eine Gesamtstichprobe in Höhe von 15.008 Personen gezogen. Die ursprüngliche Zielvorgabe von 15.000 zu ziehenden Personen wurde dabei rundungsbedingt leicht übertroffen.⁴

3.4 Ziehung der Bruttostichprobe

Zur Ziehung der Bruttostichprobe wurde dem IWU von ekom21 die Auswahlgrundlage in merkmalsreduzierter Form zur Verfügung gestellt. Die Auswahlgrundlage wurde sodann gemäß des vorgestellten Schichtenplans in unterschiedliche Teilmengen bzw. Schichten zerlegt. Unter Zugrundelegung der wie weiter oben beschrieben festgelegten Auswahlätze wurde sodann eine zufallsbasierte Ziehung der Bruttostichprobe vorgenommen (sog. uneingeschränkte Zufallsauswahl ohne Zurücklegen). Diese Bruttostichprobe mit insgesamt 15.008 Fällen wurde im Anschluss an ekom21 übermittelt, worauf ekom21 sie mit den zur schriftlich-postalischen Kontaktierung erforderlichen Adressmerkmalen (Name und Anschrift) anreicherte. Auf Basis der entsprechend angereicherten Datenbasis wurden durch ekom21 81 Dubletten bereinigt, die durch Lebenspartnerschaften begründet waren. Dementsprechend wurden 14.927 Fälle an das IWU zum Zwecke der Erhebungsdurchführung übersandt.

3.5 Datenschutz

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind datenschutzrechtliche Vorgaben gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu berücksichtigen, da bei der Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung und auch bei der Auswertung personenbezogene Daten verarbeitet werden. Bei Vorliegen einer Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung nach Art. 28 Abs. 3 DSGVO können die genannten Daten auch an beauftragte Dritte übermittelt werden.

Für die Bearbeitung personenbezogener Daten wurde eine vertragliche Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung zwischen der Stadt Frankfurt und dem IFAK sowie dem IWU getroffen. Diese umfasst ein Datenverarbeitungs- und Löschkonzept, das sich an den Bearbeitungsphasen Vorbereitung, Durchführung, Auswertung und Löschung/Anonymisierung orientiert und auch die Technischen und Organisatorischen Maßnahmen (TOMs) dokumentiert. Alle im Rahmen der Mietspiegelerhebung eingesetzten Interviewenden wurden

³ Ob eine mietspiegelrelevante Wohnung in der späteren Auswertung als Einfamilienhaus behandelt wird, hängt ausschließlich von den Befragtenangaben ab, nicht jedoch davon, ob die gezogene volljährige Person einer Einfamilienhausschicht angehörte.

⁴ Durch die Anwendung eines Auswahlsatzes auf eine Grundgesamtheit kann sich rechnerisch eine nicht-ganzzahlige Zahl zu ziehender Einheiten ergeben. Da in der Praxis die Zahl der Stichprobenfälle jedoch ganzzahlig sein muss und im Bedarfsfall zu runden ist, kann gerade im Falle vieler Schichten wie im vorliegenden Fall die Situation eintreten, dass das ursprünglich anvisierte Ziehungssoll (hier: 15.000) nicht exakt eingehalten werden kann.

aktenkundig auf das Datengeheimnis nach Maßgabe des § 53 BDSG verpflichtet, dass die jeweils erhobenen Daten nur zum Zweck der Mietspiegelerhebung bekannt, genutzt oder zugänglich gemacht werden dürfen und die Verpflichtung auch nach Beendigung der Tätigkeit für IFAK weiter besteht. Außerdem erhalten alle Interviewenden eine schriftliche Information sowie eine Schulung (via Online-Meeting) zu den für die Studie datenschutzrechtlich relevanten Vorgaben.

Die Datenbereitstellung zur Vorbereitung der Erhebung (vgl. Kapitel 3) sowie die Durchführung der Erhebung unter Bedingungen der Auskunftspflicht (vgl. Kapitel 4) erfolgte gemäß Art. 238 EGBGB. Fragen, die nicht unter die Auskunftspflicht fallen, wurden im Fragebogen entsprechend kenntlich gemacht. Die befragten Personen wurden durch das Anschreiben und insbesondere durch die beigefügten Datenschutzhinweise aufgeklärt. Im Rahmen der Datenschutzhinweise wurden die Befragten u.a. darüber informiert, aus welcher Quelle die Daten für die Kontaktierung stammen, welche Stellen über die Daten verfügen, auf welcher Rechtsgrundlage die Datenverarbeitung basiert, wie bei einer Verweigerung der Teilnahme verfahren wird und wann die Daten gelöscht werden. Zusätzlich wurden die Befragten darüber informiert, welche Rechte bzgl. des Datenschutzes sie haben und an welche Stellen sie sich bei Fragen/ Auskunftsanfragen wenden können.

Die Zweckbindung und Datenminimierung der Datenverarbeitung sind als datenschutzrechtliche Prinzipien zu beachten. Dies bedeutet zum einen, dass personenbezogene Daten nur für die vorgegebenen Zwecke verarbeitet werden dürfen, zum anderen, dass bei Erfüllung bzw. Wegfall der Zwecke die Daten gelöscht oder anonymisiert werden müssen. Grundsätzlich gilt, dass Daten unmittelbar zu löschen sind, wenn die entsprechenden Zwecke entfallen. Aus Gründen der notwendigen Qualitätssicherung sollen erhebungsrelevante Datensätze jedoch nicht bereits nach Ende der Feldphase, sondern zum Projektende gelöscht werden. Als Projektende wurde ein Zeitpunkt drei Monate zum Monatsende nach Inkrafttreten des Mietspiegels 2026 der Stadt Frankfurt am Main definiert.

Die Datenlöschung wird auf sämtlichen Datenträgern (lokale Festplatte, Server, Backup-Systeme, externe Datenträger, Tablet etc.) vorgenommen. Die vorgenommenen Löschungen werden dokumentiert und der Auftraggeber wird über die Löschung bzw. Vernichtung schriftlich informiert.

In Absprache mit dem Auftraggeber wird zum Projektende durch das IWU ein anonymisierter Auswertungssatz erstellt, der keine personenbezogenen Daten mehr enthält. Dieser wird für Grundlagenforschung zu Wohnungsmärkten sowie zur Weiterentwicklung von Methoden zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten durch das IWU genutzt. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt jedoch nicht. Eine Löschung des anonymisierten Datensatzes ist nicht vorgesehen.

Die Anonymisierung wird durch datenschutzgerechte Löschung konkreter Adressbezüge (Straße und Hausnummer, Straßenummer, Baublock und Stadtbezirk) sowie Namen der befragten Personen vorgenommen. Zur räumlichen Verortung der Befragungsfälle verbleiben lediglich Merkmale, die jeweils nur eine Grobverortung ermöglichen (Lage anhand der Kategorisierung der Mietspiegellagen). Die Anonymisierung des Datensatzes verhindert, dass anhand einzelner Merkmale oder einer Kombination aus mehreren Merkmalen ein Rückschluss auf einzelne im Rahmen der Erhebung befragte Personen möglich wäre.

4 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung basierte auf einer konsekutiven Befragung von Mietenden und Vermietenden. Die Befragung der Mietenden erfolgt zweistufig: In einem vorgeschalteten Screening wurde die Mietspiegelrelevanz ermittelt und, falls zutreffend, wurde eine Terminierung eines Interviews zur Erhebung der weiteren Merkmale durchgeführt. Die Befragung der Vermietenden startete im Anschluss an das Screening, bei dem die entsprechenden Kontaktdaten zur weiteren Kommunikation und Terminvereinbarung erhoben wurden.

4.1 Mietendenbefragung

4.1.1 Konzept der mehrstufigen Datenerhebung

Screening

Die Kontaktierung für das Screening erfolgte schriftlich-postalisch. Die zugesandten Unterlagen bestanden aus einem Anschreiben inklusive häufiger Fragen und Antworten („FAQs“) sowie einer Datenschutzerklärung. Im Anschreiben wurden der Hintergrund und die Rahmenbedingungen der Erhebung erläutert. Zudem wurde auf die Auskunftspflicht und die Folgen einer Nichtbeachtung hingewiesen. Zudem waren im Anschreiben die Zugangsdaten für den Online-Fragebogen des Screenings enthalten (Link zur Online-Befragung und Zugangscode). Individualisierte Zugangscodes ermöglichten die eindeutige Zuordnung der Teilnahme und verhinderten Mehrfachteilnahmen sowie die Teilnahme unberechtigter Dritter.

Der Online-Fragebogen war so programmiert, dass er auf verschiedenen Endgeräten nutzbar war, unabhängig vom Betriebssystem funktioniert hat und es die Möglichkeit der Zwischenstandspeicherung gab. Dadurch konnte das Ausfüllen des Fragebogens unterbrochen und zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden. Die Fragen des Screenings mit Auskunftspflicht wurden im Gegensatz zu den freiwilligen Angaben zur Haushaltsgröße und den freiwilligen Angaben in Abschnitt F als zwingend zu beantwortende Fragen programmiert.

Nach Beendigung des Screening-Fragebogens gelangten die Befragten bei gegebener Mietspiegelrelevanz zum Terminplaner. Es öffnete sich ein Kalenderblatt, auf dem die nächsten zwei Wochen zu sehen waren. Es konnte jedoch geblättert werden, so dass Personen, die in dem vorgeschlagenen Zeitraum z.B. urlaubsbedingt abwesend waren, sich einen Termin zu einem späteren Zeitpunkt auswählen konnten. Bei der Terminvereinbarung wurde darauf hingewiesen, dass die Interviewtermine üblicherweise 45 Minuten dauern und daher mindestens eine Stunde für den Termin reserviert werden sollte. Bei der Terminvereinbarung wurde mitgeteilt, dass das Interview idealerweise mit der Person im Haushalt geführt werden sollte, die für die Regelung von Mietangelegenheiten zuständig ist. Für einen flüssigen Interviewverlauf bzw. eine angemessene Befragungsdauer war die Vorbereitung durch die Befragten von zentraler Bedeutung. Deshalb wurde im Kontext der Terminvereinbarung und Terminerinnerung darauf hingewiesen, dass der Mietvertrag und eventuell vorhandene Unterlagen zu möglicherweise zwischenzeitlich erfolgten Vertragsänderungen, die letzte Betriebskostenabrechnung sowie der Energieausweis für das Interview bereitzulegen sind.

Sofern Personen das Screening nicht online absolvieren konnten bzw. wollten, bestand als Alternative die Kontaktierung der Info-Hotline und so die telefonische Teilnahme am Screening.

Zu Beginn des Screening-Fragebogens wurde ermittelt, ob es sich um ein Untermietverhältnis handelt. Wenn dies zutraf, wurde die befragte Person aufgefordert, die Adressdaten des Hauptmietenden anzugeben. Basierend auf diesen Angaben wurden die Hauptmietenden angeschrieben und in das Erhebungsverfahren aufgenommen. Der Wechsel der Befragungsperson wurde dokumentiert, um die Fälle später entsprechend zuordnen zu können.

Die vom IWU bereitgestellten Tranchen der Bruttostichprobe wurden in Wellen aufgeteilt und über mehrere Wochen verteilt (01.07.2025 bis 19.09.2025) verschickt. Dies sollte die zeitnahe Durchführung der Interviews ermöglichen und sicherstellen, dass die Befragungspersonen nach Abschluss ihres Screenings im Terminplaner für die Hauptbefragung mit hoher Wahrscheinlichkeit Termine in den nächsten zwei Wochen finden konnten.

Die erste Welle der Befragungsunterlagen wurden am 01.07.2025 verschickt. Als Beantwortungsfrist waren 12 Tage angesetzt. Wenn Personen innerhalb dieser ersten Frist nicht am Screening teilgenommen hatten, erfolgte der Versand eines ersten Erinnerungsschreibens (insgesamt 6.965 Schreiben). Dieses umfasste neben dem erneuten Hinweis zur Auskunftspflicht und zu möglichen Sanktionen bei Nichtteilnahme abermalig die Kontaktinformationen sowie die individualisierten Zugangsdaten für den Online-Fragebogen. Als neue Beantwortungsfrist waren 9 Tage im Anschreiben ausgewiesen. Wurde auch innerhalb der zweiten Frist nicht am Screening teilgenommen, wurde der Versand eines zweiten Erinnerungsschreibens (insgesamt 2.795 Schreiben) gestartet, das erneut Informationen zur Auskunftspflicht und zu möglichen Sanktionen, zu Kontaktmöglichkeiten sowie die individualisierten Zugangsdaten beinhaltete. Die Beantwortungsfrist war ebenfalls auf 9 Tage terminiert. Ab dem 06.10.2025 war der Online-Fragebogen nicht mehr zugänglich. Der Screening-Fragebogen ist als Anhang A Teil der Dokumentation.

Hauptbefragung

Für die mietspiegelrelevanten Wohnungen wurden durch Face-to-Face-Interviews oder auf Wunsch der Befragungsperson alternativ durch Telefoninterviews die wohnungs- und vertragsbezogenen Informationen erhoben. Die Erhebung erfolgte mithilfe von Tablets (Computer-Assisted-Personal-Interview, CAPI). Durch den Einsatz von mobiler Befragungstechnik erfolgte die Datenerfassung der Interviews unmittelbar auf dem Tablet. Gespeichert wurden die Befragungsdaten auf dem Tablet, von dem die Daten dann über einen sicheren Übertragungsweg an das IFAK übertragen wurden, sobald die Tablets von den Interviewenden mit dem IFAK verbunden wurden. Nach vollständiger Übertragung wurden die Daten automatisch auf dem Tablet gelöscht. Die Übermittlung der Daten erfolgte täglich nach dem letzten Interview. Da zu erwarten war, dass einige der zu befragenden Personen beim Befragungstermin die zuvor versandten Informationsmaterialien nicht mehr zur Hand haben, wurde für potentielle Rückfragen ein Musteranschreiben, Informationsmaterialien zur Befragung und zum Datenschutz in gedruckter Form von den Interviewenden mitgeführt. Des Weiteren waren die Interviewenden mit einem Listenheft / Fassadenzuordnung, Anschreiben bei Nicht-Antreffen und einem Informationsblatt zu den Themen Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmiete und den damit unmittelbar in Verbindung stehenden mietrechtlichen Regelungen ausgestattet.

Sofern die Befragungsperson zum vereinbarten Termin nicht anzutreffen war, hinterließen die Interviewenden das Anschreiben, verbunden mit der Aufforderung, sich bei der Hotline zur Vereinbarung eines neuen Termins zu melden. Dies wurde entsprechend protokolliert.

Die Feldzeit der Hauptbefragungen begann am 07.07.2025, zeitnah nach dem Abschluss der ersten abgeschlossenen Screenings. 80 % der Hauptbefragungen wurden als face-to-face-Interviews durchgeführt, die übrigen 20 % wurden als Telefoninterviews erfasst. Die durchschnittliche Interviewzeit betrug 51 Minuten. Die letzten Hauptbefragungen wurden am 07.10.2025 durchgeführt. Der Mietenden-Fragebogen ist als Anhang B Teil der Dokumentation.

4.1.2 Kontaktmöglichkeiten für die Befragten

Mit Start der Feldphase – dem Versand der Befragungsunterlagen für das Screening – wurde eine für die anrufenden Personen kostenfreie Info-Hotline (Rufnummer mit deutscher Ortsnetzkennzahl) und eine E-Mail-Adresse für Rückfragen freigeschaltet. Die Hotline ermöglichte neben der Klärung bei technischen, organisatorischen oder inhaltlichen Rückfragen auch die Angabe von Ausfallgründen durch die angeschriebenen Personen bzw. durch Angehörige. Hinsichtlich der Ausfallgründe wurden in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main den Personen, die bei der Info-Hotline eingesetzt wurden, Fallkonstellationen und stufig zu nennende Lösungsoptionen vorgegeben (beispielsweise die Hinzuziehung von Bekannten oder die Verwendung von Online-Übersetzungsprogrammen bei Sprachproblemen). Sofern die Teilnahmeschwierigkeiten von den Befragten als nicht lösbar erklärt wurden, wurde ein Ausfall als begründet anerkannt und dokumentiert. Zudem war es möglich, das Screening oder die Hauptbefragung telefonisch durchzuführen.

Die Info-Hotline wurde von mehreren qualifizierten Personen des IFAK-Teams der Feldorganisation betreut. Die Info-Hotline war während der Feldphase von montags bis freitags von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr personell besetzt. Außerhalb dieser Zeiten konnten die Befragten ihr Anliegen auf dem Anrufbeantworter hinterlassen

und wurden zurückgerufen. Anfragen per E-Mail wurden vom gleichen Team kontinuierlich und kurzfristig, aber innerhalb von 3 Werktagen bearbeitet. Innerhalb der Feldphase wurden 4.076 Anrufe und 2.110 E-Mails verarbeitet. Anliegen waren hierbei:

- Kurzfristige Terminverschiebungen
- Bitte um telefonisches Interview (statt vor Ort)
- Unterstützung beim Ausfüllen des Screening-Fragebogens
- Wunsch von weiblichen Befragungspersonen nach weiblicher Interviewerin
- Rückversicherung, dass die Befragung tatsächlich im Auftrag der Stadt ist
- Nachfrage, ob Teilnahme wirklich verpflichtend ist und wozu das Interview dient
- Information über Ausfallgründe
- Sonstiges: Besondere Anliegen, besondere Fragen, Kritik, Beschwerden, Datenschutz etc.

Am 01.12.2025 wurden die Kommunikationskanäle eingestellt.

4.1.3 Befragungsinhalte

Die Befragungsinhalte basierten im Wesentlichen auf dem Fragebogen der Mietspiegelerhebung 2022. Im Rahmen der Überarbeitung des Fragebogens wurden einzelne Abfragen modifiziert, gestrichen oder neu aufgenommen. Die Fragebogenteile und mögliche Anpassungen wurden in der Mietspiegelkommission diskutiert.

Als besonders wesentliche Änderungen ergab sich neben der Umstrukturierung der Befragungsinhalte durch das neue Erhebungsdesign mit dem vorgezogenen Screening die Integration einer Abfrage zu Ausnahmetatbeständen bezüglich der sogenannten Mietpreisbremse. Zudem wurde der Frageumfang hinsichtlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bei der Mietendenbefragung reduziert, da aufgrund der Auskunftspflicht eine verbesserte Datenlage durch die konsekutive Vermietendenbefragung erwartet wurde. Der Fragebogen ist im Anhang aufgeführt.

4.1.4 Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Pretest

In einer Pretest-Phase wurde insbesondere die vollständige und wortgleiche Umsetzung der Fragebogenvorlage, die Filterführung sowie die programmierten Eingabe-Checks durch IFAK und IWU geprüft. Der Online-Fragebogen für das Screening sowie der programmierte Hauptfragebogen wurden der Stadt Frankfurt sowie den Mitgliedern der Mietspiegelkommission zum Testen zur Verfügung gestellt. Im Bedarfsfall wurden Korrekturhinweise eingearbeitet.

Eingabe-Check beim Screening und bei der Hauptbefragung

Durch die Programmierung der Fragebögen für das Screening sowie die Hauptbefragung wurden die Angaben bereits während des Ausfüllens automatisiert geprüft. Dadurch konnten die befragten Personen bzw. die Interviewenden falsche Angaben direkt korrigieren. Die Prüfroutine betraf formal-logische Plausibilitätschecks (z.B. größter Wohnraum darf nicht größer sein als die ganze Wohnung; Beginn des Mietverhältnisses darf nicht vor dem Baujahr des Gebäudes liegen) oder zu erwartende Gültigkeitsbereiche von numerischen Antworten (z.B. Unzulässigkeit von in der Zukunft liegenden Jahresangaben beim Baujahr oder der Betriebskostenabrechnung). Auch bei fehlenden Antworten wurden den befragten Personen automatisch Hinweise angezeigt. Zudem beinhaltete der Eingabe-Check auch sehr unwahrscheinliche Konstellationen (z.B. Extremwerte bei den Betriebskosten oder bei der Wohnfläche), bei denen die Befragten die Korrektheit der Eingabe erneut bestätigen sollten.

Bereitstellung von zusätzlichen Informationsmöglichkeiten

Innerhalb der Befragungsunterlagen sowie auf der Internetpräsenz der Mietspiegelberatung der Stadt Frankfurt am Main wurden Antworten zu typischen Fragen und insbesondere zur Teilnahmerelevanz geklärt. Die entsprechenden Fragen und Antworten waren auf der Internetpräsenz der Stadt Frankfurt am Main samt der automatisierten Standard-Übersetzung in acht weitere Sprachen sowie in einer alternativen Version in einfacher Sprache aufrufbar.

Schulung der Interviewenden

Für die Erhebung kamen geschulte Interviewende zum Einsatz. Alle Interviewenden waren verpflichtet, an einer Online-Schulung teilzunehmen. Die zuerst durchgeführte Schulung wurde aufgezeichnet und für wiederholte Schulungssitzungen verwendet.

Vorbereitend erhielten alle Interviewenden die Befragungsunterlagen eine Woche vor der Schulung mit der Bitte, drei Testinterviews im Bekanntenkreis durchzuführen, um mit dem Fragebogen vertraut zu werden. Bei der Schulung wurden die Interviewenden durch IWU und IFAK ausführlich in das gesamte Projekt eingewiesen. Die Schulung deckte inhaltliche bzw. mietspiegelbezogene Aspekte sowie erhebungsmethodische und organisatorische Teile ab. Im Rahmen der Schulung wurde der Fragebogen detailliert erläutert. Wohnungsmerkmale wurden mit visueller Unterstützung exemplarisch verdeutlicht. Auch Beispiele von Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen wurden dargestellt. Darüber hinaus wurden die Themen Sorgfalt, Datenschutz und Vertraulichkeit, Rollenverständnis der Interviewenden, Auskunftspflicht, Bedeutung des Mietspiegels sowie Anwendung des CAPI/CAWI-Fragebogens geschult.

Nachschulungen fanden bei allen Interviewenden statt, wenn sich im besprochenen Verfahren etwas ändert, oder es fanden individuelle Nachschulungen statt, wenn bei einzelnen Interviewenden ein entsprechender Bedarf erkannt wurde. Diese Nachschulungen wurden telefonisch oder online durchgeführt.

Schriftliche Unterlagen

Für die Befragung wurde den Interviewenden die Studienbeschreibung zur Verfügung gestellt. Diese enthielt Erläuterungen zum Studiendesign, Beschreibung der Abläufe, Hinweise zum Fragebogen und zum Umgang mit den Teilnehmenden. In der Studienbeschreibung waren zudem Beispiele für einzelne Antwortkategorien aufgelistet, was ein präzises Antwortverhalten ermöglichte. Die den Interviewenden zusätzlich vorliegenden Schulungsunterlagen mit zahlreichen Fotos ermöglichte ihnen in Zweifelsfällen das Nachschlagen.

Rückfragemöglichkeit bei Feldleitung und Projektleitung

Alle Interviewenden hatten jederzeit die Möglichkeit, bei Unklarheiten die Feldleitung oder auch die Projektleitung des IFAK zu erreichen. Inhaltliche Fragen wurden zusammen mit dem IWU geklärt. Aspekte, die sich als eventuell missverständlich herausstellten, wurden schriftlich an alle Interviewenden weitergereicht.

Beschwerden, Nachfragen und Informationen, die bei den beteiligten Ansprechpartnern eingingen, wurden sofort an die entsprechenden Stellen weitergeleitet und bearbeitet. Bei Beschwerden wurde der Befragte persönlich durch die Projektleitung oder Feldleitung kontaktiert, die versuchte, den Grund der Befragung zu erläutern und sich nach eventuellem Fehlverhalten der Interviewer zu erkundigen. Alle Beteiligten bekamen Rückmeldung zu den entsprechenden Fällen.

Interviewerkontrolle und -checks

Die ersten Interviews jedes Interviewenden wurden verstärkt geprüft, um zu vermeiden, dass es systematisch zu unplausibel ausgefüllten Fragebögen kommt.

Durch die Befragungssoftware wurde sichergestellt, dass der Fragebogen vollständig ausgefüllt ist und keine Filterfehler vorhanden sind. Durch programmierte Prüfungen während des Interviews konnten mögliche unplausible Antworten mit den Befragungspersonen sofort geklärt werden.

Im Falle von Unklarheiten wurden diese zeitnah mit dem Interviewer besprochen, bei Hinweisen von allgemeinem Interesse wurde dies mit in die laufenden Informationen an alle Interviewer aufgenommen.

In der 2. Stufe erfolgten fallbezogene Gesamtbetrachtungen. Täglich erfolgte dieser Interviewcheck im IFAK, in dem jedes Interview nach folgenden Kriterien einer ersten Prüfung unterzogen wurde:

- Validierung mittels Zeit-Stempel: Bei allen Interviews wurde geprüft, wann das Interview durchgeführt wurde und wie lange das Interview und einzelne Abschnitte gedauert haben.
- Validierung durch GPS-Stempel: Bei persönlich-mündlichen Interviews wurde der GPS-Stempel mit der Adresse bei einem Online-Kartendienst maschinell überprüft. Bei der alternativen Durchführung per Telefon war eine Validierung anhand der GPS-Koordinaten nicht durchführbar.

Bei Unplausibilitäten wurde spätestens zwei Tage nach dem Interview Kontakt zu dem Interviewenden aufgenommen, um den Sachverhalt zu klären. Bei auffälligen Ergebnissen wurden alle Interviews des betroffenen Interviewenden geprüft.

Kontrollbefragung

Zusätzlich wurden zwei bis drei Tage nach Eingang eines vollständigen Interviews die betreffenden Haushalte erneut per E-Mail kontaktiert, sofern sie der Nutzung ihrer E-Mail-Adresse zu diesem Zweck zugestimmt hatten. Die Befragten wurden gebeten einen Online-Fragebogen auszufüllen. Über diesen wurde zunächst erfragt, ob in dem jeweiligen Haushalt tatsächlich ein Interview stattgefunden hatte. Darüber hinaus wurden zentrale Merkmale – der Beginn des Mietvertrags, die Kaltmiete im Juli 2025 sowie die Wohnungsgröße – erneut erhoben und mit den Angaben aus dem Hauptinterview abgeglichen. Bei festgestellten Abweichungen zwischen den Angaben der Kontrollbefragung und denen des Hauptinterviews erfolgte eine erneute detaillierte Prüfung sowie gegebenenfalls eine Rücksprache mit dem Interviewenden. In allen Fällen konnten die Abweichungen auf Zahlendreher oder Kommafehler zurückgeführt werden. Den Befragten wurde außerdem die Möglichkeit gegeben, in offenen Textfeldern Anmerkungen zur Interviewdurchführung sowie ihren Eindruck vom Interview und von dem Interviewenden zu schildern.

4.1.5 Rücklaufstatistik

In der in Tabelle 3 ausgewiesenen Rücklaufstatistik sind die Ergebnisse der Datenerhebung detailliert aufgeführt. Ausgehend von den 13.500 Fällen der Bruttostichprobe wurden 3.772 mietspiegelrelevante und vorläufig auswertbare Fragebögen erfasst (28 %).⁵ Mit 6.782 Fragebögen bzw. 50 % wurden in ähnlichem Umfang wie bei der 2023er Erhebung Fälle registriert, die für die Mietspiegelerhebung aufgrund selbstgenutzten Wohneigentums, der Nichteinhaltung der Sechsjahresfrist oder der Zugehörigkeit zu einem Sondersegment nicht relevant waren. 651 Fälle bzw. 5 % der versandten Befragungsunterlagen waren durch die Deutsche Post nicht zustellbar. 628 Personen (5 % der Bruttostichprobe) kommunizierten über die Info-Hotline oder per Email anerkannte Ausfallgründe. Bei 1.402 Fällen war keine Rückmeldung zu verzeichnen oder der Online-Fragebogen bzw. der Erhebungsprozess war vorzeitig abgebrochen worden. Insgesamt ist ein im Vergleich zur Erhebung für den Mietspiegel 2022 deutlich höherer Rücklauf bzw. ein vergleichsweise geringer Ausfall an Antworten zu verzeichnen, was auf die Einführung der Auskunftspflicht zurückzuführen ist.

⁵ Die Anzahl der insgesamt kontaktierten Personen liegt mit 13.872 etwas höher, da bei Untermietverhältnissen die Person mit dem Hauptmietvertrag kontaktiert wurde, sofern die hierfür erforderlichen Kontaktinformationen korrekt angegeben wurden. In Tabelle 3 wurden diese Mehrfachkontaktierungen nicht gesondert ausgewiesen, da es sich um die gleichen Untersuchungseinheiten bzw. Wohnungen handelt.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik

	Anzahl	Anteil
Summe Bruttostichprobe	13.500	
Anschreiben nicht zustellbar	651	5%
Zwei Personen im gleichen Haushalt haben je ein Schreiben erhalten	14	0%
Frage nach Hauptmietenden im Screening falsch ausgefüllt	63	0%
Untermietende ohne Weiterleitung⁶ der Befragungsunterlagen	109	1%
Nicht-mietspiegelrelevante Fälle insgesamt	6.782	50%
Explizite oder implizite Teilnahmeverweigerung (auch unvollständige Fälle)	1.402	10%
- Explizite/pauschale/inhaltlich-begründete Teilnahme-Verweigerung	33	0%
- Keine Reaktion auf Anschreiben	737	5%
- unvollständige Fälle (abgebrochene Screenings, abgesagte Interview-Termine etc.)	632	5%
Begründete Ausfälle	628	5%
- Körperliche oder kognitive Behinderung/Einschränkung, Zielperson wird gesetzlich betreut	37	0%
- Probleme mit deutscher Sprache	122	1%
- (Funktionale:r) Analphabet:in	5	0%
- Probleme aufgrund hohen Alters	84	1%
- Zielperson (längerfristig) erkrankt	114	1%
- Zielperson verzogen	115	1%
- Zielperson verstorben	21	0%
- Zielperson im Urlaub, längerer Auslandsaufenthalt	130	1%
Innerhalb der Feldzeit nicht mehr erreichbar	51	0%
Interview durch technischen Defekt nicht mehr auffindbar	28	0%
Hauptinterview liegt vor	3.772	28%

Quelle: Eigene Darstellung.

Hinsichtlich der nicht-mietspiegelrelevanten Fälle ist Tabelle 4 eine Ausdifferenzierung nach verschiedenen Gründen für Irrelevanz zu entnehmen. Zu beachten ist hierbei, dass sich insbesondere bei den Sondermiet-segmenten Mehrfachnennungen ergeben, weshalb die Summe von der Fallzahl in Tabelle 3 abweicht.

⁶ Während Untermietende die Befragungsunterlagen in der Regel an Hauptmietende weitergeleitet haben, konnte bei dieser Gruppe keine Weiterleitung festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Untermietende handelt, die einen Untermietvertrag mit selbstnutzenden Eigentümern geschlossen hatten und daher nicht wie im Fragebogen erbeten an Hauptmietende weiterleiten konnten.

Tabelle 4: Nicht-mietspiegelrelevante Fälle

	Anzahl
Selbstnutzende Eigentümer:in, Eigentumswohnung, Dauerwohnrecht	2032
Mietfreie Überlassung der Wohnung oder Ähnliches	1055
Keine Mieterhöhung oder kein Neuvertrag zwischen dem 2. Juli 2019 und dem 1. Juli 2025	1224
Möblierte Wohnung (Einbauküche und Einbauschränke sind ausgenommen)	2119
Gewerblich genutzte Wohnung (komplett oder teilweise), Praxis, Verkaufsraum usw.	180
Beschränkte Wohndauer, Ferienwohnung, Monteurswohnung	141
Geförderte Wohnung, Sozialwohnung, Mietpreis durch behördliche Auflagen begrenzt	799
Einzel vermietetes WG-Zimmer	289
Wohnheim, Wohnheimplatz	47
Betreutes Wohnen	198
Mit Vermieter:in verwandt	351
Zugänge zu Küche und/oder Bad liegen außerhalb der Wohnung	13
Wohnraum wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen	21

Quelle: Eigene Darstellung.

4.2 Vermietendenbefragung

4.2.1 Konzept der Erhebung

Die Vermietendenbefragung diente der nachgelagerten Erhebung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Im Rahmen des Screenings (vgl. Kapitel 4.1.1) wurden die Kontaktdaten bei den Mietenden erhoben. Die entsprechende Abfrage war von der gesetzlichen Auskunftspflicht gedeckt, sodass im Gegensatz zu vorherigen Mietspiegelerhebungen in der Regel Kontaktdaten verarbeitet werden konnten. Zur Identifizierung der zugehörigen Wohnung durch die zu kontaktierenden Vermietenden wurde im Screening der Nachname der Person erhoben, die im Mietvertrag aufgeführt ist, und den Vermietenden zusätzlich zur Adresse vorgelegt.

Aus erhebungspraktischen Gründen wurden die erfassten Vermietenden in zwei Gruppen eingeteilt. Für Vermietende, die in mehr als fünf Screening-Fragebögen genannt wurden, war eine Abfrage per Excel-Fragebogen vorgesehen. Es wurden entsprechend 29 Vermietende identifiziert, die 1.429 Wohnungen der Netto Stichprobe abdeckten. Diese Vermietenden wurden seitens der Stadt Frankfurt am Main vor Beginn der Vermietendenbefragung bzw. Versand der Unterlagen kontaktiert, um Kontaktpersonen zu identifizieren, denen die Befragungsunterlagen einschließlich Datenschutzinformationen nach Abschluss des Screenings unmittelbar zugeschickt wurden. Die Befragungsunterlagen wurden am 10.10.2025 den Vermietenden über einen sicheren Übertragungsweg zur Verfügung gestellt. Den Vermietenden wurde für die Beantwortung eine Frist bis zum 07.11.2025 eingeräumt. Auf Nachfrage wurden Fristverlängerungen gewährt. Von den Vermietenden, die mit Hilfe des Excel-Fragebogens an der Befragung teilgenommen hatten, wurde am 12.12.2025 der letzte ausgefüllte Fragebogen übermittelt.

Für die übrigen Vermietenden, die jeweils in maximal fünf Screening-Fragebögen genannt wurden, war eine inhaltsgleiche Online-Befragung konzipiert (insgesamt 2.287 Fälle). Per schriftlich-postalischer Kontaktierung wurden dieser Gruppe die Befragungsunterlagen, bestehend aus einem Anschreiben inklusive häufiger Fragen und Antworten („FAQs“) sowie einer Datenschutzerklärung, zugesandt. Im Anschreiben wurden der Hintergrund und die Rahmenbedingungen der Erhebung erläutert. Zudem wurde auf die Auskunftspflicht und die Folgen einer Nichtbeachtung hingewiesen. Ferner waren im Anschreiben die Zugangsdaten für den Online-Fragebogen enthalten. Alternativ zur Verwendung des Online-Fragebogens hatte diese Gruppe auch die Möglichkeit, per Telefoninterview an der Befragung teilzunehmen. Der Versand der Unterlagen an die Vermietenden erfolgte am 06.10.2025. Am 18.10.2025 wurde ein Erinnerungsschreiben verschickt. Am

04.11.2025 folgte ein zweites Erinnerungsschreiben. Am 24.11.2025 wurde der Zugang zum Online-Fragebogen beendet.

4.2.2 Kontaktmöglichkeiten für die Befragten

Analog zur Mietendenbefragung konnten die Vermietenden per Info-Hotline oder E-Mail Kontakt zum Befragungsteam aufnehmen. Während der Feldphase der Vermietendenbefragung wurden durch IFAK 580 Anrufe und 357 E-Mail verarbeitet. Folgende Anliegen waren Gegenstand der Kontaktierungen:

- Information darüber, dass die im Anschreiben genannte Wohnung nicht durch die angeschriebene Person vermietet wird
- Bitte um Fristverlängerung zum Ausfüllen des Fragebogens
- Information / Beschwerde über fehlerhafte Anschriften, die durch die Mietenden angegeben wurden
- Probleme mit dem Zugang zum Online-Fragebogen bzw. beim Hochladen des Excelfragebogens
- Beschwerde, weil die sich meldende Person bereits an der Mietendenbefragung teilgenommen haben und bei der Vermietendenbefragung erneut angeschrieben wurden. Hier ist davon auszugehen, dass die betroffenen Personen im Rahmen des Screenings fälschlicherweise ihre eigenen Kontaktdaten anstelle der Kontaktdaten der Vermietenden angegeben haben.
- Sonstiges: Information über zu korrigierende Angaben im Fragebogen bzw. die Bitte um Möglichkeit des erneuten Ausfüllens, Datenschutzfragen etc.

4.2.3 Befragungsinhalte

Die Vermieterbefragung diente insbesondere der Erhebung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sowie der detaillierteren Erhebung von gebäude- und wohnungsbezogenen Modernisierungsmaßnahmen. Es handelt sich folglich um Informationen, die in der Regel von Vermietenden deutlich besser als von Mietenden beantwortet werden können. Da aufgrund der Auskunftspflicht von einem guten Rücklauf auszugehen war, war im Gegensatz zu vorherigen Erhebungen nur eine geringe inhaltliche Doppelung im Mietendenfragebogen vorgesehen.

Die einzelnen Abfragen orientierten sich am 2021 eingesetzten Fragebogen, wurden jedoch um weitere Abfragen ergänzt. Der Fragebogen und dessen Anpassungen wurden ebenfalls in der Mietspiegelkommission diskutiert. Inhaltlich waren der Online- und der Excel-Fragebogen identisch. Der Fragebogen für die Vermietenden ist dem Anhang C zu entnehmen.

4.2.4 Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Die Maßnahmen zur Qualitätssicherung bei der Vermietendenbefragung erfolgten zum Teil analog zur Mietendenbefragung (vgl. Kapitel 4.1.4). So wurde ein Pretest durchgeführt, ein Eingabe-Check im Online-Fragebogen programmiert, Kontaktmöglichkeiten während der Feldphase sichergestellt, Ausfallgründe dokumentiert und zusätzliche Informationsmöglichkeiten bereitgestellt. Im Kontext der Excel-Befragung wurden Drop-Down-Menüs integriert, um Antworten in den vorgegebenen Wertebereichen zu erhalten.

4.2.5 Rücklaufstatistik

Tabelle 5 zeigt die Rückläufergebnisse der Online-Befragung der Vermietenden. Es zeigt sich, dass durch die neu etablierte Auskunftspflicht für einen sehr großen Anteil der Befragungsfälle zusätzliche Informationen gewonnen werden konnten. Bei 14 % der Online-Fragebögen war die Befragung jedoch nicht durchführbar, weil die im Screening erfassten Kontaktinformationen nicht vollständig oder nicht mehr aktuell waren. Bei 6 % der Online-Fragebögen der Vermietenden wurde der Fragebogen nicht oder nicht vollständig ausgefüllt.

Tabelle 5: Rücklauf der Online-Befragung der Vermietenden

	Anzahl	Anteil
Gesamt Online-Befragung	2.343	
Begründete Ausfälle	13	1%
Körperliche oder kognitive Behinderung/Einschränkung, Zielperson wird gesetzlich betreut	1	0%
Probleme aufgrund hohen Alters	1	0%
Zielperson (längerfristig) erkrankt	7	0%
Zielperson verstorben	2	0%
Zielperson im Urlaub, längerer Auslandsaufenthalt	2	0%
Befragung nicht durchführbar	331	14%
Individuelle Probleme mit der Befragungsform (Online-Fragebogen oder Telefon-Interview)	3	0%
Nicht der Vermieter der entsprechenden Wohnung (Ursache: Fehlerhafte Angaben der Mieter)	56	2%
Unvollständige Kontaktangaben (daher Versenden eines Anschreibens nicht möglich)	56	2%
Anschreiben nicht zustellbar	216	9%
Keine Reaktion auf Anschreiben / Online-Fragebogen nicht beendet	142	6%
Vollständiger Online-Fragebogen	1.857	79%

Quelle: eigene Darstellung.

In Tabelle 6 ist der generierte Rücklauf der Excel-basierten Befragung der Vermietenden aufgeführt. Von den 1.429 Wohnungen konnten für 1.384 Wohnungen Informationen auf diesem Weg erhoben werden. Nur für einen geringen Teil konnte kein Rücklauf erzielt werden, was primär auf falsche Angaben der Mietenden hinsichtlich des Vermietenden zurückzuführen war.

Tabelle 6: Rücklauf der Excel-basierten Befragung der Vermietenden

	Anzahl im Datensatz
Privatwirtschaftliches (Wohnungs-)Unternehmen (z.B. Vonovia)	496
Wohnungsgenossenschaft (z.B. Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG)	142
Öffentlicher Eigentümer (z.B. NH Nassauische Heimstätte oder ABG Frankfurt Holding)	715
Gemeinnütziger Eigentümer (z.B. Kirche, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen wie Rotes Kreuz, Stiftungen)	19
Sonstiges	12
Gesamt	1.384

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt konnten Informationen der Vermietenden für 3.241 Fälle ausgewertet werden.

5 Datenaufbereitung

5.1 Datensatzerstellung und Datenaufbereitung

Nach Abschluss der Datenerhebung musste zunächst ein Gesamtdatensatz erzeugt werden. Dieser Gesamtdatensatz speist sich aus drei Quellen: dem Datensatz des Online-Fragebogens (Screening), dem Datensatz Mietendenbefragung sowie die verschiedenen Datensätze der Vermietendenbefragung (Online-Datensatz zuzüglich einzelner Excel-Dateien).

Die umfangreich erfassten Betriebskostenangaben mussten vor der Plausibilisierung zunächst weiter aufbereitet werden. Dabei waren zwei Ziele bzw. Verwertungskontexte maßgebend: Zum einen galt es, einen Betriebskostenspiegel zu erstellen, der auch in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesen wird. Hierfür sind valide Mittelwerte zu einzelnen Betriebskostenpositionen von zentraler Bedeutung. Die Validität der Angaben ist von zentraler Bedeutung, während die Fallzahl der berücksichtigten Fälle zur Bestimmung eines Mittelwerts der Kosten pro Quadratmeter für eine spezifische Betriebskostenart von nachrangiger Bedeutung ist. Demnach können die Betriebskosten-Mittelwerte mit den Stichprobenfällen mit besonders guter Datenqualität bzw. mit entsprechend klar differenzierten Informationen berechnet werden. Zum anderen war für die Aufbereitung der Betriebskostenangaben das Ziel der Nettomietenermittlung im Fall von (teil-) inklusiven Mieten zentral. In diesem Verwertungskontext sind valide Informationen zur Abrechnung der Betriebskosten – nicht jedoch zu den konkreten Kosten – für jeden Einzelfall erforderlich (vgl. zu den Berechnungsergebnissen Kapitel 5.4.1).

Im Rahmen der Aufbereitung der Betriebskostenangaben musste zunächst eine Standardisierung der Abrechnungszeiträume vorgenommen werden, da im Rahmen der Mietendenbefragung auch abweichende Abrechnungszeiträume erfasst wurden. Eine besonders umfangreiche Aufbereitung war hinsichtlich der Angaben zu „sonstigen Betriebskosten“ erforderlich. Die Angaben zu sonstigen Betriebskosten wurden nach folgender Systematik geprüft und ggf. korrigiert:

- Wenn die Angaben einer vorgegebenen Betriebskostenposition eindeutig zugeordnet werden konnten, wurde die Variable der vorgegebenen Betriebskostenposition so kodiert, dass die Betriebskostenposition abgerechnet wird und somit keine Teilinklusivposition darstellt. Zudem wurde der Kostenbetrag für diese Betriebskostenposition korrigiert.
- Wenn die Angaben einer vorgegebenen Betriebskostenposition nicht eindeutig zugeordnet werden konnten, da auch andere Betriebskostenpositionen mit enthalten waren, wurde ebenfalls bei den betroffenen vorgegebenen Betriebskostenpositionen die Variablen kodiert, dass die Betriebskostenpositionen abgerechnet werden. Die Kostenbeträge, die von dieser undifferenzierten Angabe betroffen waren, wurden hingegen als fehlende Werte kodiert, um valide Mittelwerte je Betriebskostenposition berechnen zu können.

Betriebskostenangaben, die nicht den vorgegebenen Betriebskostenpositionen zuzuordnen und tatsächlich als sonstige Betriebskostenpositionen einzuordnen waren, wurden unverändert beibehalten.

5.2 Plausibilitätsprüfungen

Die von IFAK erhobenen Daten der Mietendenbefragung wurden paketweise an das IWU übertragen und diese dort umfangreich auf Plausibilität geprüft. Neben der Prüfung von Informationen, die im Rahmen der face-to-face-basierten Mietenbefragung erhoben wurden und zusätzlichen Aufschluss über die Mietspiegelrelevanz ermöglichten, waren die Prüfung der hinreichenden Beantwortung der Fragebögen einschließlich einer Überprüfung der Kostenangaben sowie von unlogischen Merkmalskombinationen von zentraler Bedeutung für die Plausibilitätsprüfung.

Bei der **Prüfung der Mietspiegelrelevanz** wurden 120 Fälle identifiziert, bei denen nachträglich festgestellt wurde, dass keine Mietspiegelrelevanz gegeben war. Bei 118 Fällen lagen die bei der persönlichen Mietenbefragung erfassten Vertragsdaten nicht innerhalb des Sechs-Jahres-Zeitraums. Bei einem Fall gab es einen Hin-

weis, dass es sich um eine geförderte Wohnung handelte. Bei einem weiteren Fall war ein Verwandtschaftsverhältnis mit den Vermietenden dokumentiert worden. Die entsprechend identifizierten Fälle wurden ausgeschlossen.

Bei der **Prüfung der hinreichenden Beantwortung der Fragebögen** wurden Fälle identifiziert, bei denen die besonders zentralen Informationen zur Miethöhe und zur Wohnfläche sehr unplausibel waren oder fehlten. 69 Fälle wurden wegen fehlender Wohnfläche ausgesondert. Bei einem Fall wurde seitens des Interviewenden die Angaben der Befragungsperson als insgesamt unplausibel bewertet, sodass auch dieser Fall ausgeschlossen wurde. 3 Fälle wurden wegen einer fehlenden Angabe zur Miethöhe ausgesondert, bei einem weiteren Fall waren Angaben zu den Betriebskosten mit einem Modernisierungszuschlag vermengt. Die Plausibilisierung der Kostenangaben beinhaltete folgende Prüfungen und Korrekturen und führte zu 24 weiteren Ausschlüssen:

- Abgleich der monatlichen Gesamtzahlung mit den einzeln ausgewiesenen Kostenpositionen Grundmiete, Betriebskostenvorauszahlung, Zuschläge und Mietminderungen: 18 unplausible Fälle wurden ausgesondert
- Überprüfung von Fällen mit auffällig vielen Zuschlägen hinsichtlich der Zuschlagshöhe: es waren keine Auffälligkeiten feststellbar
- Korrektur der angegebenen Grundmiete bei Fällen, die keinen Betrag oder einen Betrag von 0 € für Betriebskosten angegeben haben, die angegebene Grundmiete der angegebenen Gesamtzahlung entspricht und zugleich plausible Angaben zur Betriebskostenabrechnung vorliegen: Es wurden keine entsprechenden Fälle festgestellt.
- Identifizierung von Fällen, die keinen Betrag oder einen Betrag von 0 € für Betriebskosten angegeben haben, die Grundmiete der Gesamtzahlung entspricht und zugleich die Angaben zur Betriebskostenabrechnung jedoch fehlen oder unplausibel sind: 6 unplausible Fälle wurden ausgesondert

Im Kontext der **Prüfung von unlogischen Merkmalskombinationen** wurden variablenbezogene Korrekturen vorgenommen, die jedoch zu keinen weiteren Fallausschlüssen führen, sondern der erfasste Wert eines Wohnwertmerkmals korrigiert oder ggf. als fehlend kodiert wurde.

Durch die Plausibilitätsprüfung reduzierte sich insgesamt die Anzahl der mietspiegelrelevanten und auswertbaren Fälle von 3.772 auf 3.554.

Tabelle 7: Fallzahlreduktion durch Plausibilitätsprüfungen

	Anzahl
Gesamt	3.772
Fehlende Angabe zur Miete	3
Unplausible Angabe zur Miete	1
Fehlende Angabe zur Wohnfläche	69
Fehlende Mietspiegelrelevanz (z.B. 6-Jahres-Spanne)	120
Fall insgesamt unplausibel	1
Gesamtzahlung und Summe der einzeln ausgewiesenen Kostenpositionen unplausibel	18
Angaben zur Abrechnung unplausibel	6
Auswertbare Fragebögen	3.554

Quelle: Eigene Berechnungen

Eine Aussonderung einzelner Fälle anhand einer isolierten Betrachtung der Nettoquadratmetermiete im Sinne einer Ausreißerbereinigung erfolgte nicht, da sehr hohe oder sehr niedrige Mieten durch besondere Qualitätsmerkmale begründet sein können. Eine Ausreißerbereinigung unter Einbeziehung der Regressionsergebnisse wurde, wie in Kapitel 5.7 beschrieben, nachgelagert durchgeführt und führte zum Ausschluss von

vier Fällen. Bei der Auswertung der Betriebskosteninformationen wurde hingegen auf Basis der quadratmeterbezogenen Betriebskosten pro Betriebskostenart eine Ausreißerbereinigung anhand des 1. und 99. Perzentils durchgeführt. Denn hier ist zu beachten, dass die Betriebskosteninformationen für die Gesamtuntersuchung eine andere Funktion haben und aufgrund der Korrektur keine Fälle vollständig ausgesondert wurden, sondern lediglich der spezifische Betriebskostenwert gelöscht wurde.

5.3 Gewichtung

Eine Grundanforderung an den qualifizierten Mietspiegel ist es, die Charakteristika der Auswertungsgrundgesamtheit erwartungstreu und damit repräsentativ abzubilden. Wie bereits in Kapitel 3.3 ausgeführt, ist es dazu erforderlich, dass alle Stichprobenziehungen nach dem Zufallsprinzip erfolgen, dass grundsätzlich alle Elemente der Auswertungsgrundgesamtheit und damit alle mietspiegelrelevanten Wohnungen eine Chance auf Aufnahme in die Stichprobe haben und dass abweichende Ziehungswahrscheinlichkeiten einschließlich etwaiger unterschiedlicher Teilnahmewahrscheinlichkeiten im Zuge der Gewichtung angemessen berücksichtigt werden.

Konkret erfolgt diese Gewichtung dergestalt, dass jeder Fall der bereinigten Nettostichprobe, d.h. jede mietspiegelrelevante Wohnung i mit als auswertbar qualifizierten Angaben, einen normierten Gesamtgewichtungsfaktor $w_{\text{normiert},i}$ erhält, mit dem die betreffende Wohnung in die späteren Ergebnisauswertungen eingeht. Der normierte Gesamtgewichtungsfaktor entspricht dem Produkt aus einem nicht normierten Gesamtgewichtungsfaktor w_i und einem Normierungsfaktor. Letztgenannter trägt dafür Sorge, dass die über alle Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe aufsummierten normierten Gesamtgewichtungsfaktoren ($\sum_i w_{\text{normiert},i}$) exakt dem Umfang der bereinigten Nettostichprobe $N_{\text{netto,ber}}$ entsprechen, also der Gesamtzahl der mietspiegelrelevanten und auswertbaren Stichprobenwohnungen.

Für den normierten Gesamtgewichtungsfaktor $w_{\text{normiert},i}$ gilt somit

$$(1) \quad w_{\text{normiert},i} = w_i \frac{N_{\text{netto,ber}}}{\sum_i w_i}$$

Der nicht normierte Gesamtgewichtungsfaktor w_i bildet zum einen unterschiedliche Ziehungswahrscheinlichkeiten π_i ab, die sich aus dem Stichprobendesign ergeben. Zum anderen gleicht der nicht normierte Gesamtgewichtungsfaktor unterschiedliche Teilnahme- bzw. Responsequoten aus, die als Responsewahrscheinlichkeiten interpretiert und im Folgenden mit p_i bezeichnet werden. Der nicht normierte Gesamtgewichtungsfaktor w_i entspricht dem Kehrwert aus dem Produkt der Ziehungs- und der Responsewahrscheinlichkeit:

$$(2) \quad w_i = \frac{1}{\pi_i p_i}$$

Da sowohl Ziehungs- als auch Responsewahrscheinlichkeiten stets nicht-negativ und darüber hinaus nicht größer, sondern in aller Regel kleiner als 1 sind, nimmt der nicht normierte Gesamtgewichtungsfaktor w_i Werte an, die im Regelfall größer, aber mindestens gleich 1 sind. Interpretieren lässt sich der konkrete Wert von w_i als die (nicht notwendigerweise ganzzahlige) Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen in der Auswertungsgrundgesamtheit, die durch die Stichprobenwohnung i repräsentiert wird.

Zentrale Einflussfaktoren des nicht normierten und damit auch des normierten Gesamtgewichtungsfaktors sind somit die Ziehungs- sowie die Responsewahrscheinlichkeit. Wie diese Wahrscheinlichkeiten jeweils ermittelt wurden, wird in den beiden nachfolgenden Kapiteln 5.3.1 und 5.3.2 beschrieben.

5.3.1 Designgewichtung: Gewichtung aufgrund unterschiedlicher Ziehungswahrscheinlichkeiten

Die Designgewichtung gleicht unterschiedliche Ziehungswahrscheinlichkeiten aus. Das Stichprobenauswahlverfahren entspricht im vorliegenden Fall einer disproportional geschichteten Zufallsauswahl (ohne Zurücklegen) von mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldeten volljährigen Personen. Die für die Mietspiegelerstel-

lung interessierenden Untersuchungseinheiten sind jedoch nicht Personen, sondern die von ihnen bewohnten Wohnungen, sofern diese Wohnungen das Kriterium der Mietspiegelrelevanz erfüllen. Da in ein und derselben Wohnung mehr als eine volljährige Person gemeldet sein kann und dadurch die Wahrscheinlichkeit einer Wohnung auf Aufnahme in die bereinigte Nettostichprobe von der Zahl der in ihr gemeldeten Volljährigen abhängt, ist es mit Ausnahme des einfachsten Falles einer von nur einer einzigen volljährigen Person bewohnten Wohnung nicht zulässig, die personenbezogenen Ziehungswahrscheinlichkeiten als wohnungsbezogene Ziehungswahrscheinlichkeiten zu verwenden. Vielmehr besteht die Notwendigkeit einer geeigneten Umrechnung in wohnungsbezogene Ziehungswahrscheinlichkeiten, die im vorliegenden Kontext dem Umstand Rechnung tragen muss, dass auch im Fall des Anschreibens von mehr als einem volljährigen Bewohner immer nur ein einziger Fragebogen je Wohnung auszufüllen war.

Die dazu notwendige, auf Lessler/Kalsbeek (1992) zurückgehende und von Cischinsky et al. (2014) auf die Bedingungen des Mietspiegels übertragene Formel zur Berechnung wohnungsbezogener Ziehungswahrscheinlichkeiten ist im vorliegenden Fall:

$$(3) \quad \pi_i = \left[1 - \frac{\binom{N(h)-M_i}{n(h)}}{\binom{N(h)}{n(h)}} \right] \left(\frac{13.500}{14.927} \right)$$

$N(h)$ bezeichnet dabei die Anzahl der Volljährigen in Schicht h der Auswahlgrundlage, während $n(h)$ die Größe der „ursprünglichen“ Bruttostichprobe daraus angibt. M_i steht für die Anzahl der Volljährigen in Wohnung i .⁷ Wie an früherer Stelle in Kapitel 3.3 ausgeführt, wurde vom IWU zwar ursprünglich eine Bruttostichprobe vom Umfang 15.008 gezogen und an ekom21 zwecks Anschriftenanreicherung übergeben. Angereichert um Anschriften bekam das IWU aber nur 14.927 Fälle zurück, denn in 81 Fällen handelte es sich ekom21 zufolge um Ehe- bzw. eingetragene Ehepartner anderer Personen der Bruttostichprobe. Auf das Anschreiben dieser 81 Personen konnte daher zur Reduzierung des Befragungsaufwands verzichtet werden. Die verbliebenden 14.927 Fälle übergab das IWU IFAK aber nicht vollständig und in einem Zuge, sondern in zufallsbasierten Tranchen, wobei für IFAK die Vorgabe zu erfüllen war, Tranchen vollständig zu bearbeiten, auch dann, wenn das Nettostichprobenziel schon erreicht war. Da zur Erreichung des Nettostichprobenziels nicht alle 14.927 Fälle benötigt wurden, beschränkte sich die effektiv eingesetzte Bruttostichprobe auf nur 13.500 Fälle. Die Wahrscheinlichkeit für einen Fall auf Weitergabe an IFAK lag daher bei 13.500/14.927 (d.h. bei ca. 90,4 %), was in Formel (3) den entsprechenden Quotienten erklärt.

Wohnt in der betreffenden Wohnung nur eine einzige volljährige Person ($M_i = 1$), vereinfacht sich die Formel zu

$$(4) \quad \pi_i = \left[\frac{n(h)}{N(h)} \right] \left(\frac{13.500}{14.927} \right)$$

Wie oben ausgeführt, entspricht in diesem einfachsten Fall die Ziehungswahrscheinlichkeit für Wohnung i der Wahrscheinlichkeit, mit dem die einzige darin lebende volljährige Person gezogen wurde, und damit dem Produkt aus dem schichtenspezifischen Auswahlatz und wiederum dem Quotienten aus 13.500 und 14.927. Da mit 5,16 % (Einfamilienhausschichten) und 2,53 % (restliche Schichten) nur zwei unterschiedliche Auswahlätze zum Einsatz kamen (vgl. Kapitel 3.3.2), können im beschriebenen einfachsten Fall im Wesentlichen nur zwei Ziehungswahrscheinlichkeiten vorkommen, nämlich ca. 4,67 % (= 90,4 % von 5,16 %) in den Einfamilienhausschichten und ca. 2,29 % (= 90,4 % von 2,53 %) in den restlichen Schichten.⁸

⁷ Da sich die Stichprobenziehung auf Personen und nicht auf Wohnungen erstreckte, wird in der Formel aus formalen Gründen auf einen Schichtenbezug der wohnungsbezogenen Größen π_i und M_i verzichtet, auch wenn aufgrund der ausschließlich räumlichen Schichtung im vorliegenden Fall jede Wohnung geografisch in derselben räumlich abgegrenzten Schicht verortet ist wie die in ihr lebenden Personen.

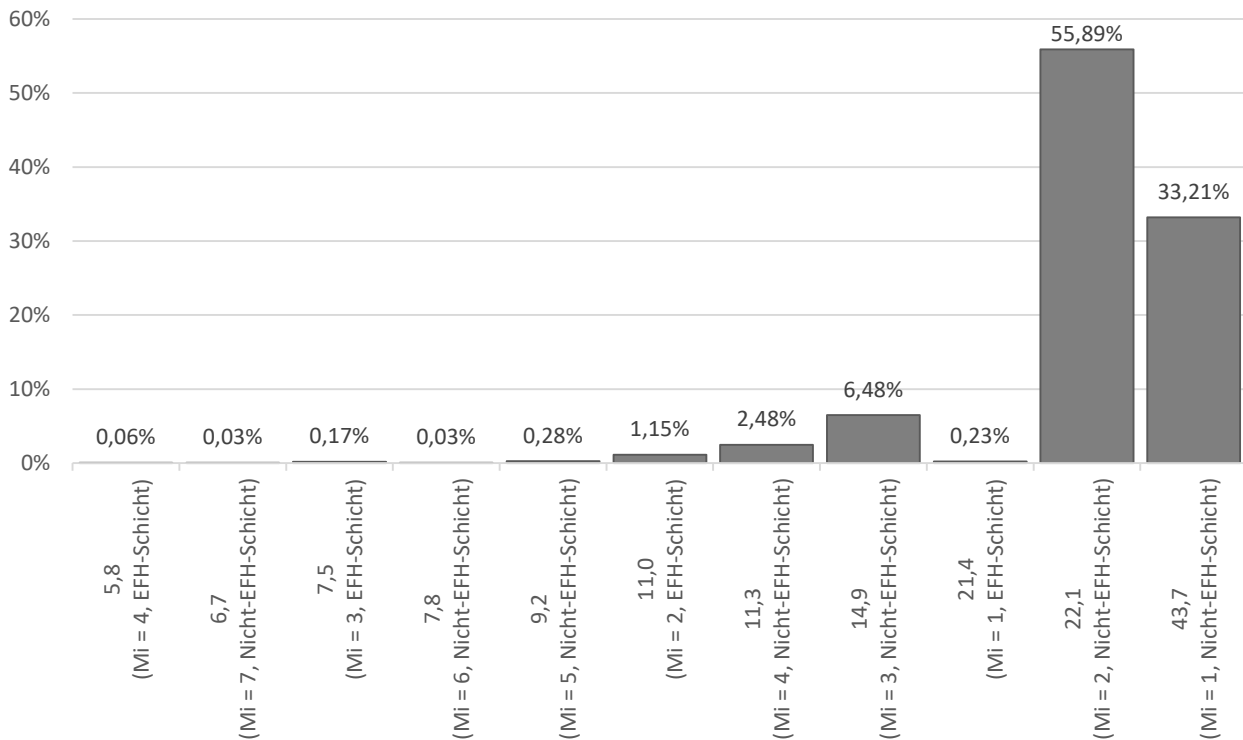
⁸ Da $n(h)$ und $N(h)$ ganzzahlig sein müssen, unterscheiden sich die Quotienten aus beiden Werten und damit die schichtenspezifischen Auswahlätze und als Folge davon die Ziehungswahrscheinlichkeiten auch zwischen den Einfamilienhausschichten bzw. zwischen den restlichen Schichten geringfügig voneinander, d.h. die tatsächlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten streuen im Fall von einem einzigen gemeldeten Volljährigen in der Wohnung geringfügig um 4,64 % (Einfamilienhausschichten) bzw. um 2,28 % (restliche Schichten).

Bei mehreren gemeldeten Volljährigen ist dagegen Formel 3 anzuwenden. Als Beispiel sei die Schicht mit der ID 10 betrachtet, die dem Stadtteil und -bezirk Altstadt entspricht und für die $n(h) = 95$ und $N(h) = 3.771$ ist. Im Fall von zwei gemeldeten Volljährigen, d.h. im Fall von $M_i = 2$, hat man als wohnungsbezogene Ziehungswahrscheinlichkeit $\pi_i \approx 0,0450$ (also ca. 4,5 %), während bei drei Volljährigen ($M_i = 3$) die gesuchte Wahrscheinlichkeit rund 6,66 % entspricht. Die genannten Wahrscheinlichkeiten ergeben sich übrigens auch für die anderen 116 „Nicht-Einfamilienhausschichten“. Für diese hat man zwar andere Werte für $n(h)$ und $N(h)$. Da das Verhältnis der beiden Größen zueinander – von geringfügigen Rundungsdiskrepanzen infolge der Ganzzahligkeit von $n(h)$ und $N(h)$ abgesehen (vgl. Fußnote 8) – jedoch stets dasselbe ist (und bei ca. 2,53 % liegt), kommt man für alle 117 „Nicht-Einfamilienhausschichten“ in Abhängigkeit der Zahl der Volljährigen in der Wohnung, d.h. in Abhängigkeit von M_i , auf dieselben Ziehungswahrscheinlichkeiten. Mit zunehmender Zahl von Volljährigen in der Wohnung steigt daher π_i .⁹ Die Designgewichtung mit den Kehrwerten der Ziehungswahrscheinlichkeiten als Designgewichte gleicht diese „Unwucht“ aus, indem Wohnungen mit mehreren volljährigen Personen und damit üblicherweise größere Wohnungen geringer gewichtet werden als tendenziell kleinere Wohnungen mit nur wenigen darin lebenden volljährigen Personen.

Abbildung 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Designgewichte der 3.550 Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe.¹⁰ Wie erläutert, unterscheiden sich bei gegebenem M_i die Designgewichte nicht nur zwischen den 5 Einfamilienhausschichten und den 117 restlichen Schichten, sondern rundungsbedingt und aufgrund dessen in sehr geringem Umfang auch innerhalb der Einfamilienhausschichten bzw. innerhalb der restlichen Schichten. Diese rein rundungsbedingten Unterschiede werden in der nachfolgenden Abbildung jedoch aus illustrativen Gründen ausgeblendet, so dass jede Säule für eine bestimmte Kombination aus einer Ausprägung von M_i (Zahl gemeldeter Volljähriger in der Wohnung) und einer „Schichtengruppe“ (Einfamilienhausschichten vs. sonstige Schichten) steht. Rund 56 % der Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe weisen demnach ein Designgewicht von etwa 22 auf, wobei diese Wohnungen den 117 „Nicht-Einfamilienhausschichten“ angehören und von zwei volljährigen Personen (ggf. zuzüglich Minderjähriger) bewohnt werden. Die mit einem Anteil von ca. 33 % nächstgrößere Gruppe von Wohnungen besteht aus solchen in Nicht-Einfamilienhausschichten mit einem einzigen gemeldeten Volljährigen, was jeweils zu einem Designgewicht in der Größenordnung von etwa 44 führt. Die restlichen ca. 11 % der in der bereinigten Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen haben Designgewichte zwischen ca. 6 (Wohnungen mit vier Volljährigen in Einfamilienhausschichten) und ca. 21 (Wohnungen mit einem Volljährigen in Einfamilienhausschichten).

⁹ Dieser Anstieg ist allerdings nicht proportional zur Anzahl der Volljährigen, sondern fällt aufgrund des Ziehens ohne Zurücklegen etwas geringer aus.

¹⁰ Zunächst umfasste die bereinigte Nettostichprobe 3.554 Wohnungen. Vier Wohnungen wurden jedoch im Laufe der Analysen unter Einbeziehung der Regressionsergebnisse als Ausreißer identifiziert und daher aus der bereinigten Nettostichprobe entfernt (vgl. Kapitel 5.7).

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Designgewichte ($1/\pi_i$)

Hinweis: Die waagerechte Achse ist aus darstellerischen Gründen nicht metrisch skaliert.

Quelle: Eigene Berechnungen.

Während die zur Berechnung von π_i erforderlichen Parameter $N(h)$ und $n(h)$ bereits zum Zeitpunkt der Konzeption des Stichprobendesigns und damit vor der eigentlichen Feldphase feststanden, konnte M_i nur auf dem Befragungsweg erhoben werden. Dazu wurde am Ende des Fragebogens für die Mietenden die Zahl der in der Wohnung gemeldeten Personen insgesamt sowie die Unterteilung in Altersklassen erfragt, wobei diese Unterteilung eine Unterscheidung zwischen Minderjährigen und Volljährigen ermöglichte. Von den 3.550 Fragebögen derjenigen Wohnungen, die am Ende in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen wurden, lagen in 3.347 Fällen plausible und daher als valide eingestufte Angaben zur gesuchten Zahl Volljähriger vor bzw. die gesuchte Anzahl konnte durch einfache Differenzbildung selbst ermittelt werden. In 166 weiteren Fällen konnte die gesuchte Zahl aus dem Screening-Fragebogen entnommen werden, wo ebenfalls die Aufteilung der (gemeldeten) Wohnungsbewohner auf Altersklassen erhoben wurde. In den restlichen 37 Fällen, die die von der Auskunftspflicht nicht gedeckte Frage nach der Altersstruktur der Bewohner weder in der Hauptbefragung noch im Screening plausibel beantwortet haben, wurde die mutmaßlich richtige Zahl der gemeldeten Volljährigen über die Wohnflächenangabe imputiert.

5.3.2 Responsegewichtung: Gewichtung aufgrund unterschiedlicher Responsewahrscheinlichkeiten

Nur ein Teil der Wohnungen, die über die eingesetzte und wie beschrieben aus 13.500 Fällen bestehende Bruttostichprobe prinzipiell erreichbar waren, wurde am Ende in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen. Die anderen Wohnungen sind dagegen als „Ausfälle“ zu qualifizieren, wobei aus Sicht der Stichprobentheorie zwischen Ausfällen irrelevanter und relevanter Einheiten zu unterscheiden ist (vgl. Cischinsky et al. 2014).

Irrelevante Einheiten sind Konsequenz einer irrtümlichen Aufnahme in die Auswahlgrundlage, die dadurch größer ist, als sie eigentlich sein müsste. Irrelevante Einheiten sind im vorliegenden Fall mietspiegelirrelevante Wohnungen (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3.4), deren volljährige Bewohner nicht bereits vorab, d.h. im Zuge der Aufbereitung der Auswahlgrundlage, ausgesondert werden konnten. Irrelevante Einheiten erhöhen zwar den Befragungsaufwand, da sich ihre Irrelevanz erst auf dem Befragungsweg herausstellt. Aus stichprobentheoretischer Sicht stellen sie indes kein Problem dar und wirken sich insbesondere nicht nachteilig auf die Erwartungstreue der anstehenden Regressionsschätzung aus. Die Erreichbarkeit von mietspiegelirrelevanten Wohnungen über die Auswahlgrundlage stellt daher keine Verletzung der Voraussetzungen für Repräsentativität dar. Folglich sind auch Anzahl und Anteil der Ausfälle wegen Mietspiegelirrelevanz aus stichprobentheoretischer Sicht unerheblich.

Anders verhält es sich dagegen mit Ausfällen mietspiegelrelevanter Wohnungen, etwa aufgrund von Teilnehmerverweigerungen oder im Fall von Nichtauswertbarkeit wegen fehlender oder unplausibler Angaben zu zentralen Befragungsinhalten, vornehmlich zur Wohnfläche und zur Höhe der Mietzahlungen. Problematisch und korrekturbedürftig ist in diesem Zusammenhang das Vorliegen systematischer Ausfälle, d.h. eines Ausfallmusters, das in Verbindung mit Wohnungsmerkmalen oder außergesetzlichen Merkmalen (insbesondere Personenmerkmale) steht, so dass sich jenseits des Stichprobendesigns unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten für (über die eingesetzte Bruttostichprobe erreichbare) mietspiegelrelevante Wohnungen ergeben, in die bereinigte Nettostichprobe zu gelangen. Erwartungstreue kann dann nur erreicht werden, wenn diese unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten durch eine adäquate Gewichtung in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

Was Ausfälle relevanter Einheiten wegen Nichtteilnahme oder Nichtauswertbarkeit angeht, spricht man auch von Nonresponse. Dabei sind zwei Unterarten zu unterscheiden, nämlich Unit Nonresponse und Item Nonresponse. Unit Nonresponse bezeichnet einen Totalausfall, was im vorliegenden Kontext bedeutet, dass man noch nicht einmal um die Mietspiegelrelevanz einer in diesem Sinne ausgefallenen Wohnung weiß. Item Nonresponse meint im vorliegenden Kontext dagegen einen partiellen Ausfall dahingehend, dass eine Wohnung dank valider Angaben der befragten Mietenden zwar als mietspiegelrelevant identifiziert werden kann, aufgrund unplausibler oder gar fehlender Angaben der Befragungsperson zur Wohnfläche oder den Mietzahlungen aber eine valide Bestimmung der Nettoquadratmetermiete nicht möglich ist und die betroffene Wohnung daher nicht in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen werden kann. Auch die vier als Ausreißer identifizierten Wohnungen fallen unter Item Nonresponse, da ihr Ausfallgrund nicht in einer fehlenden Mietspiegelrelevanz begründet liegt.¹¹

Um verzerrenden **Unit Nonresponse** identifizieren und korrigieren zu können, ist die unbereinigte Nettostichprobe mit der Bruttostichprobe – im vorliegenden Fall die effektiv eingesetzte Bruttostichprobe im Umfang von 13.500 Personen – strukturell entlang von geeigneten Merkmalen abzugleichen. Der unbereinigten Nettostichprobe gehören dabei alle Befragungsfälle an, bei denen zumindest die Frage hinsichtlich der Mietspiegelrelevanz anhand der Befragtenangaben eindeutig zu beantworten ist, wobei es gleichgültig ist, ob diese Frage zu bejahen oder zu vereinen ist. Ein Abgleich der Brutto- mit der bereinigten anstelle der unbereinigten Nettostichprobe wäre dagegen verzerrend, denn hierzu müsste auch die Bruttostichprobe vollständig um mietspiegelirrelevante Wohnungen bereinigt werden, was jedoch nicht möglich ist. Für den anstehenden Strukturvergleich zwischen Brutto- und unbereinigter Nettostichprobe geeignet sind Merkmale dann, wenn es sich direkt um mietpreisrelevante Merkmale handelt oder eine Korrelation zu solchen besteht bzw. vermutet werden kann.

Im vorliegenden Fall ergaben sich dabei zwei Herausforderungen. Die eine bestand darin, dass sich die Bruttostichprobe anders als die unbereinigte Nettostichprobe aus (gemeldeten volljährigen) Personen und nicht aus Wohnungen zusammensetzt. Aufgrund dessen kann der strukturelle Abgleich zwischen Brutto- und unbereinigter Nettostichprobe nur auf Personenebene erfolgen. Insgesamt liegt von 2.264 Personen der eingesetzten „13.500er“ Bruttostichprobe keine Rückmeldung vor, die eine Einordnung hinsichtlich der Mietspiegelrelevanz der von ihnen bewohnten Wohnungen erlaubt. Diese Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

¹¹ Zur Ausreißer-Analyse vgl. Kapitel 5.7.

- 737 Personen reagierten nicht auf das Anschreiben.
- 651 Personen konnten die Befragungsunterlagen nicht zugestellt werden.
- 152 Personen schlossen den Pflichtteil des Screening-Interviews nicht ab, wodurch die Frage der Mietspiegelrelevanz offenblieb.
- 130 Personen befanden sich in Urlaub bzw. auf einem längeren Auslandsaufenthalt.
- 122 Personen verfügten nicht über ausreichende Deutschkenntnisse.
- 115 Personen schieden umzugsbedingt aus.
- 114 Personen schieden aufgrund einer längerfristigen Erkrankung aus.
- Die restlichen 243 Personen verteilen sich auf die Ausfallgründe zu hohes Alter (84 Personen), falsche Angabe des Hauptmieters im Screening-Interview (63 Personen), körperliche oder kognitive Behinderung/Einschränkung/gesetzliche Betreuung (37 Personen), explizite/pauschale/inhaltlich-begründete Teilnahme-Verweigerung (33 Personen), verstorben (21 Personen) und funktionaler Analphabetismus (5 Personen).

Die zweite Herausforderung der Unit Nonresponse-Analyse bestand darin, geeignete Merkmale für den strukturellen Vergleich zwischen Brutto- und unbereinigter Nettostichprobe zu identifizieren. Dabei kann es sich aus naheliegenden Gründen nur um Merkmale handeln, die im Melderegister hinterlegt oder darüber hinaus anspielbar sind, nicht aber um in der Befragung erhobene Merkmale. Konkret kamen im vorliegenden Fall neben der Schichtzugehörigkeit nur baublockbezogene Merkmale infrage, die der Bruttostichprobe über die Wohnanschrift der darin eingebundenen Personen zugespielt werden konnten. Zur Verfügung standen baublockspezifische Angaben zur soziodemografischen Struktur (z.B. im Hinblick auf Haushaltstypen, Haushaltsgröße und der Staatsangehörigkeiten) sowie zur Durchschnittsmiete gemäß Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022. Der Strukturvergleich, durchgeführt mit dem Werkzeug der binär-logistischen Regressionsanalyse, ergab jedoch, dass sich Response- und Unit Nonresponse-Fälle nur im Hinblick auf die Schichtzugehörigkeit, nicht aber in Bezug auf die anderen eingebundenen Merkmale statistisch signifikant voneinander unterscheiden. Dieses Ergebnis führte zur Entscheidung, nur schichtenspezifische Responsequoten als (Unit-)Responsewahrscheinlichkeiten p_i^{UR} heranzuziehen. Alle in derselben Schicht liegenden Wohnungen der unbereinigten und folglich auch der bereinigten Nettostichprobe weisen somit dieselbe Responsewahrscheinlichkeit auf. Bezogen auf das bereits an früherer Stelle gebrachte Beispiel der Schicht mit der ID 10 („Altstadt“) ergibt sich für alle zugehörigen mietspiegelrelevanten und auswertbaren Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe $p_i^{UR} \approx 0,81$. Diese Wahrscheinlichkeit berechnet sich als Quotient aus 73 Response-Fällen, also Personen, deren Wohnungen – ungeachtet von deren Mietspiegelrelevanz oder -irrelevanz – in der unbereinigten Nettostichprobe enthalten sind, und 90 Personen der Bruttostichprobe, die der betreffenden Schicht zuzuordnen sind und unter denen sich auch die 73 erwähnten Response-Fälle befinden.

Die Vorgehensweise zur Identifizierung und ggf. Korrektur von verzerrendem **Item Nonresponse** entsprach im Wesentlichen derjenigen im Fall von Unit Nonresponse. Strukturell zu vergleichen waren jetzt allerdings die bereinigte und die unbereinigte Nettostichprobe, letztere jedoch nach Herausnahme der mietspiegelirrelevanten Fälle. Die Diskrepanz zwischen den beiden zu vergleichenden Stichproben sind somit Fälle von mietspiegelrelevanten Wohnungen, deren Angaben als nicht auswertbar qualifiziert wurden und die aufgrund dessen nicht in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen wurden. Auch dieser Abgleich erfolgte auf Personenebene, da gerade im Fall der Nichtauswertbarkeit häufig auch Angaben zur Bewohnerstruktur und damit zur Anzahl der gemeldeten Volljährigen fehlen oder grob unplausibel sind. Von den 11.236 Personen der unbereinigten Nettostichprobe liegt für 4.174 Personen die Information vor, dass sie in einer mietspiegelrelevanten Wohnung leben. Darin enthalten sind allerdings 624 Personen, bei denen sich anhand der im Fragebogen gemachten Angaben zwar die Mietspiegelrelevanz bejahen lässt, die weiteren Angaben aber unvollständig oder unplausibel sind oder aber zu einer Identifizierung als Ausreißer-Fall führten, so dass von einer Aufnahme der betreffenden Wohnungen in die bereinigte Nettostichprobe abgesehen wurde. Um diese 624 Personen unterscheiden sich somit die beiden zu vergleichenden Stichproben. Analog zum Fall von

Unit Nonresponse dienen schichtenspezifische Quotienten zur Korrektur systematischer Nonresponse-bedingter Verzerrungen, jetzt allerdings anders definiert und als (Item-)Responsewahrscheinlichkeiten p_i^{IR} bezeichnet. Konkret entspricht p_i^{IR} dem schichtenspezifischen Quotienten aus zwei Größen: Im Zähler steht die Zahl aller Personen in der Bruttostichprobe, die nach eigenen Angaben in einer mietspiegelrelevanten Wohnung leben und hierzu auswertbare Angaben gemacht haben. Im Nenner des Quotienten steht dagegen die (größere) Zahl aller nach eigener Aussage in einer mietspiegelrelevanten Wohnung lebenden Personen in der Bruttostichprobe ungeachtet davon, ob deren Wohnung am Ende auch in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen wurde. Im Fall der Beispielschicht 10 („Altstadt“) ergibt sich für p_i^{IR} ein Wert von (gerundet) 0,94, weil von den 36 Personen, die nach eigenen Angaben in einer mietspiegelrelevanten Wohnung leben, 34 auswertbare Angaben machten und dadurch die Aufnahme ihrer Wohnungen in die bereinigte Nettostichprobe ermöglichten.

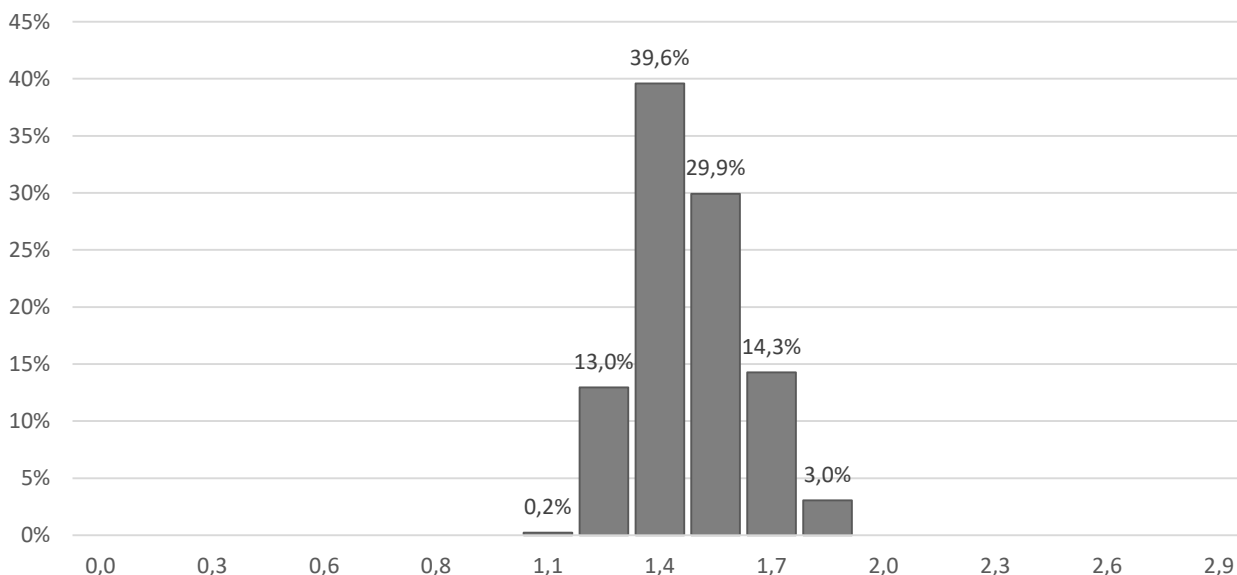
Die (Gesamt-) Responsewahrscheinlichkeit für Wohnung i (p_i) berechnet sich als Produkt aus den beiden (Teil-) Responsewahrscheinlichkeiten p_i^{UR} und p_i^{IR} , d.h. es gilt

$$(5) \quad p_i = p_i^{UR} \cdot p_i^{IR}$$

Im Fall der Beispielschicht 10 („Altstadt“) hat man somit $p_i \approx 0,77$, d.h. jede mietspiegelrelevante Wohnung der bereinigten Nettostichprobe repräsentiert rechnerisch dem Kehrwert von 0,77, also etwa 1,3 mietspiegelrelevante Wohnungen, die über die Bruttostichprobe erreicht wurden bzw. hätten erreicht werden können.

Abbildung 2 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Responsegewichte der 3.550 Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe. Die Responsegewichte bewegen sich demnach in einer verhältnismäßig engen Bandbreite von knapp 1,0 bis 1,8.

Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der Responsegewichte ($1/p_i$)



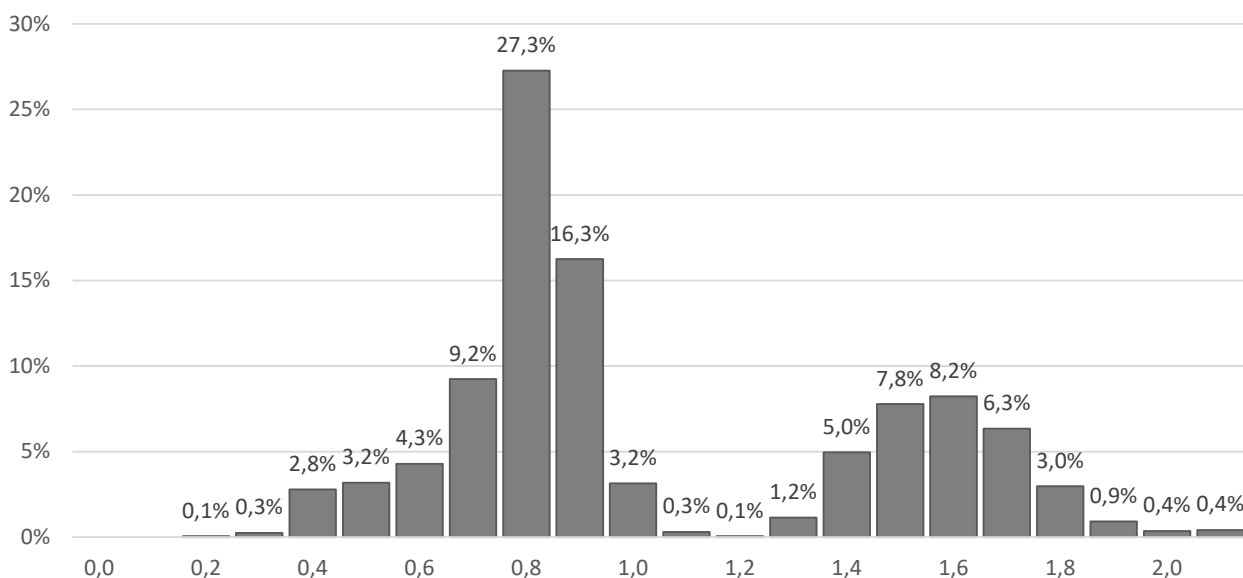
Quelle: Eigene Berechnungen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass – nicht zuletzt aufgrund der Antwortpflicht und der CAPI-Befragung – die Gesamtquoten sowohl in Bezug auf Unit Nonresponse (2.264/13.500 bzw. 16,8 %) als auch in Bezug auf Item Nonresponse (624/4.174 bzw. 14,9 %) in der vorliegenden Erhebung vergleichsweise gering ausfallen, so dass bereits das Potential für verzerrenden Nonresponse als niedrig einzustufen ist und die Verzerrungen auch bei Verzicht auf eine Responsegewichtung kaum gravierend gewesen wären.

5.3.3 Gesamtgewichtung

Wie eingangs ausgeführt, entspricht der nicht normierte Gewichtungsfaktor w_i dem Kehrwert aus dem Produkt der Ziehungs- und der Responsewahrscheinlichkeit. Für die Beispielschicht 10 („Altstadt“), für die $p_i \approx 0,77$ gilt, gelangt man für den Fall einer von einer einzigen volljährigen Person bewohnten mietspiegelrelevanten Wohnung ($\pi_i \approx 0,0253$) somit zu einem nicht normierten Gewichtungsfaktor von rund 52, d.h. jede entsprechende Wohnung in der bereinigten Nettostichprobe repräsentiert etwa 52 Wohnungen in der Auswertungsgrundgesamtheit. Die nicht normierten Gesamtgewichte reichen von ca. 8 bis 81. Da bei der abschließenden Normierung auf alle nicht normierten Gesamtgewichtungsfaktoren derselbe Normierungsfaktor (dieser beträgt ca. 0,025) zur Anwendung kommt, bleiben die Relationen der nicht normierten Gesamtgewichtungsfaktoren untereinander auch nach Normierung erhalten. Dadurch unterscheidet sich die Häufigkeitsverteilung der nicht normierten Gesamtgewichte von derjenigen der normierten Gesamtgewichte in Abbildung 3 nur im Hinblick auf die Beschriftung der waagerechten Achse.

Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der normierten Gesamtgewichte (w_{ni})



Quelle: Eigene Berechnungen.

5.4 Nettomietenberechnung

5.4.1 Bereinigung von Teil- und Vollinklusivmieten

Der Mietspiegel Frankfurt wird auf Grundlage eines einheitlichen Nettomietbegriffs erstellt. Dieser ist dann deckungsgleich mit der vertraglich vereinbarten Miete, wenn alle umlagefähigen Betriebskosten separat abgerechnet und in der Abfrage entsprechend ausgewiesen werden. Im Falle von Teil- oder Vollinklusivmieten muss die jeweilige Nettomiete jedoch erst noch berechnet werden. Dabei werden die anfallenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten von der vertraglich vereinbarten Miete subtrahiert, wobei die Höhe der jeweiligen Betriebskostenposition aus den arithmetischen Mittelwerten aller Fälle mit plausiblen Betriebskostenangaben übernommen wird. Der Abzug erfolgt bei Fällen, bei denen nach Angabe der Befragten einzelne Betriebskostenpositionen in der Grundmiete enthalten sind, getrennt für jede Betriebskostenposition. Sofern zur Abrechnung einer spezifischen Betriebskostenart keine Information vorliegt oder die Befragten die ent-

sprechende Frage mit „weiß nicht“ beantwortet haben, wurde analog zum Vorgängerprojekt der betriebskostenspezifische Mittelwert mit der betriebskostenspezifischen Wahrscheinlichkeit einer Inklusivposition multipliziert und zum Abzug gebracht.¹²

Wie aus Tabelle 8 ersichtlich wird, wurde in 73 % der Fälle angegeben, dass es sich um eine echte Nettomiete handelt. In weiteren 14 % der Fälle wurde eine einzige inklusive Betriebskostenart angegeben, in 1 % der Fälle waren Teilinklusionen mit 10 und mehr inklusiven Positionen vertreten. Der mittlere Abzugsbetrag über alle Fälle lag bei 0,16 €/m².

Tabelle 8: Anzahl inklusiver Nebenkostenpositionen

Anzahl inklusiver Kostenpositionen	Häufigkeit	Prozent	N	Gültig Fehlend	3.550 0
0	2.586	73%	Mittelwert		0,16
1	482	14%	Median		0,00
2	217	6%	Std.-Abweichung		0,54
3	101	3%	Minimum		0,00
4	43	1%	Maximum		2,93
5 bis 9	55	2%		50	0,01
10 u. mehr	50	1%		90	0,20
K.A.	16	0%	Perzentile	95	1,23
Gesamt	3.550	100%		99	2,06

Quelle: Eigene Berechnungen. Alle Fallzahlen gewichtet (n=3.550)

Tabelle 9 schlüsselt die 3.550 Fälle starke bereinigte Nettostichprobe hinsichtlich der Angaben zu den verschiedenen Betriebskostenarten auf.

¹² Da bei dieser Fallkonstellation unklar ist, bei welchen Einzelfällen ein Abzug geboten ist, wurde im Vorgängerprojekt der Abzugsbetrag auf alle Fälle mit „weiß nicht“-Angabe umgelegt. Dies wird durch die Multiplikation mit der Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen einer Inklusivposition erreicht.

Tabelle 9: Fallzahlen zu Betriebskostenangaben in der bereinigten Nettostichprobe

	Betriebskosten- abrechnung	In einer anderen Betriebskostenpo- sition enthalten	Abrechnung direkt mit dem Versorger	In der Grundmiete enthalten	Fällt nicht an	Weiß nicht
(Kalt-)Wasser	2.960		62	105		423
Schmutzwasser	1.668	1.166	40	119		556
Niederschlagswasser / Oberflächen- entwässerung	2.130	692	26	125		575
Müllbeseitigung	3.173		7	62		307
Straßenreinigung	3.078		8	103		361
Grundsteuer	3.066			126		359
Gebäudesach- und Gebäudehaft- pflicht-Versicherung	3.113			83		354
Heizung	2.259		870	73	25	323
Warmwasser	1.014	1.175	884	68		409
Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizung	1.277	871	214	297	25	867
Schornsteinfeger	1.579	411	26	240	519	776
Aufzug	857			25	2.420	248
Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom	2.940			83	151	375
Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel	952		583	117	1.643	254
Wartung der Rauchwarnmelder	2.362			506		681
Hausmeister / Hauswart	2.589			104	474	382
Gartenpflege	620	126		26	2.693	84
Reinigung der Gemeinflächen	1.839	464		61	834	351
Schneebeseitigung	2.138	504		102	352	454

Quelle: Eigene Berechnungen. Alle Fallzahlen gewichtet (n = 3.550). Aufgrund der Rundung der gewichteten Fallzahlen kommt es hinsichtlich der Gesamtfallzahl je Betriebskostenposition zu geringfügigen Abweichungen.

Die in Tabelle 10 aufgeführte Übersicht stellt die Kostenpositionen als Monatswerte pro Quadratmeter Wohnfläche dar. Die Berechnung basiert auf der bereinigten Nettostichprobe. Lediglich die Fernsehtechnik wird pro Wohnung ausgewiesen. Ausgewiesen werden arithmetische Mittelwerte sowie eine Zweidrittelspanne, d.h. ohne Berücksichtigung der jeweils ca. 16 % höchsten und geringsten Werte. Bei der Interpretation des Betriebskostenspiegels ist zu beachten, dass nicht jede Betriebskostenart in jedem Fall anwendbar ist. Zum Vergleich sind zudem die Mittelwerte pro Quadratmeter aus dem Vorgängerprojekt ausgewiesen.

Tabelle 10: Betriebskostenspiegel: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m² und Monat

	Mittelwert pro m ²	2/3-Spanne	Mittelwert pro m ² (2024)
(Kalt-)Wasser	0,21	0,10 - 0,30	0,24
Schmutzwasser	0,13	0,06 - 0,18	0,15
Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung	0,02	0,01 - 0,03	0,02
Müllbeseitigung	0,26	0,15 - 0,38	0,26
Straßenreinigung	0,06	0,02 - 0,10	0,06
Grundsteuer	0,25	0,10 - 0,42	0,25
Gebäudesach- und Gebäudehaftpflicht- Versicherung	0,30	0,12 - 0,46	0,21
Heizung	0,74	0,17 - 1,26	0,64
Warmwasser	0,36	0,12 - 0,56	0,30
Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizung	0,11	0,02 - 0,19	0,11
Schornsteinfeger	0,05	0,01 - 0,09	0,05
Aufzug	0,19	0,08 - 0,31	0,17
Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom	0,07	0,02 - 0,12	0,06
Wartung der Rauchwarnmelder	0,02	0,01 - 0,03	0,02
Hausmeister / Hauswart	0,15	0,05 - 0,24	0,19
Gartenpflege	0,10	0,03 - 0,17	0,10
Reinigung der Allgemeinflächen	0,21	0,11 - 0,32	0,19
Schneebeseitigung	0,04	0,01 - 0,07	0,04
Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel (Kosten je Wohnung)	9,88	5,60 - 13,34	11,29

Quelle: Eigene Berechnungen; Qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2026.

5.4.2 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind als Wohnwertmerkmal gemäß § 558 BGB zu interpretieren, wenn sie einheitlicher Bestandteil des Wohnungsmietvertrags sind. Dies gilt auch dann, wenn ein separater Zuschlag für den Stellplatz ausgewiesen ist. Dieser berechtigt nach herrschender Rechtsmeinung nicht zu einer separaten Erhöhung außerhalb eines Mieterhöhungsverlangens.

Aus der Tatsache, dass Stellplatzkosten nicht quadratmeterbezogen, sondern in absoluten Beträgen pro Wohneinheit anfallen und im Regelfall als separate Kostenposition im Mietvertrag ausgewiesen werden, resultiert jedoch eine Sonderstellung im analytischen Verfahren. Dazu kommt, dass Stellplatzzuschläge in Fällen, die überproportional in Randlagen vorkommen und mit höherer Wahrscheinlichkeit inklusiv mitvermietet werden, wenn der Parkdruck in einer Mikrolage nicht besonders groß ist, in einem mietspiegelüblichen Regressionsmodell mitunter nicht sachgerecht ermittelt werden können, da sich korrelierende Preiseffekte dieser Mikrolage an das Merkmal anlagern und damit unplausibel niedrige Ergebnisse hervorrufen.

Aus diesem Grund werden Stellplatzzuschläge für die Fälle, in denen keine separaten Kosten ausgewiesen werden, bereits in einem vorgelagerten Rechenschritt ermittelt und die Vertragsmiete in den betroffenen Fällen auf eine Nettomiete ohne Stellplätze umgerechnet. Das Verfahren ist damit analog zur oben dargestellten Bereinigung von Teilinklusionen um nicht ausgewiesene Betriebskosten. Aus den in der Befragung erhobenen Zuschlägen für Stellplätze werden Mittelwerte für bestimmte Fallgruppen ermittelt und im Sinne einer Mittelwertimputation von den Nettomieten in den betroffenen inklusiven Fällen abgezogen.

Bei der Ermittlung der Mittelwerte wurde zwischen den Stellplatzarten Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage einerseits und reservierten Kfz-Abstellplätzen im Freien andererseits unterschieden. Zudem wurde zwischen Stadtteilen im Zentrum und außerhalb des Zentrums differenziert. Als Stadtteile des Zentrums wurden die

Stadtteile Bockenheim, Gallus, Gutleut, Sachsenhausen-Nord, Ostend, Bornheim, Nordend-Ost, Nordend-West, Westend, Bahnhofsviertel, Innenstadt und Altstadt berücksichtigt.

Tabelle 11 zeigt die Ergebnisse, die unabhängig von der Wohnfläche der Wohnung als absoluter Eurobetrag modelliert wurden. Insgesamt lagen in 65 Fällen (gewichtet) Angaben zur Stellplatzmiete für einen reservierten Kfz-Abstellplatz im Freien vor, in 261 Fällen Angaben zur Stellplatzmiete bei einem Garagenstellplatz. Bei 119 bzw. 87 Fällen wurde eine entsprechende Bereinigung der Nettomiete vorgenommen.

Tabelle 11: Zuschläge für Garagen oder Stellplätze in € pro Wohneinheit und Monat

	Fälle mit Angaben zur Stellplatzmiete (gewichtet)	Mittlerer Betrag		Anzahl der bereinigten Fälle (ungewichtet)
		Zentrum	kein Zentrum	
Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage	261	114,99 €	80,84 €	119
reservierter Kfz-Abstellplatz im Freien	65	72,52 €	45,12 €	87

Quelle: Eigene Berechnungen

5.5 Zuspierung von Sekundärdatenquellen

Der Datensatz wurde aus unterschiedlichen Sekundärdatenquellen um weitere Informationen angereichert. Besonders umfangreich waren die Aufbereitung und Zuspierung von lagebezogenen Informationen. Hierzu ist eine ausführliche Darstellung in Kapitel 6.6 zu finden.

Darüber hinaus wurden in 139 Fällen fehlende Angaben beim Baujahr oder Baualtersklassen, die weder durch die Mietenden- noch durch die Vermietendenbefragung erhoben werden konnten, durch die Auftraggeberin in den Bauakten der Stadt Frankfurt a. M. nachrecherchiert. 48 Fälle davon konnten in eine der Kategorien der fein gestuften Baualtersklassen eingruppiert werden, für die übrigen Fälle wurde ein exaktes Baujahr recherchiert. Auch diese Angaben wurden dem Datensatz nachträglich zugespielt. Lediglich bei 8 Fällen konnte auch durch die Zuspierung keine Baualterseingruppierung vorgenommen werden, da keine hinreichend genaue Baualtersbeschreibung recherchiert werden konnte (zum Umgang mit fehlenden Angaben vgl. Kapitel 5.6.3).

5.6 Umformung von Variablen für die Vergleichsmietenberechnung

Eine der zentralen Aufgaben des Mietspiegels besteht darin, die fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB in analytisch 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 in vielen Fällen eine Weiterverarbeitung nötig. Die Daten liegen dabei grundsätzlich in drei verschiedenen Variablentypen vor:

- Metrische Variablen, z.B. die Wohnfläche oder Maße von Ausstattungsgegenständen. Die daraus potenziell resultierenden Preiseinflüsse können entweder als metrisch-linearer Zusammenhang berechnet und erst im Rahmen der Mietspiegelbroschüre in handhabbare Klassen unterteilt werden (Beispiel Wohnfläche) oder bereits im Rahmen der Regressionsanalyse in (mehr-)kategoriale Variablen umgeformt werden.
- Mehrkategoriale Variablen, z.B. die Baujahresklassen. Die daraus resultierenden Zu-/Abschläge sind alternativ.
- Dichotome Variablen, d.h. Merkmale, die entweder zutreffen oder nicht. Darunter fällt die Mehrzahl der Ausstattungsmerkmale. In der Anwendung führt dies zu einer Kombinationsmöglichkeit der Zu-/Abschläge.

In diesem Kapitel werden zunächst verschiedene Arten von Umformung abstrakt beschrieben – bei den Variablen kommen sie dann jeweils situationsadäquat zum Einsatz. Bei einigen Wohnwertmerkmalen (Energie,

Lage, Ausstattung) wurden verschiedene Umformungen parallel eingesetzt, um sie unabhängig voneinander in der Regressionsanalyse auf Signifikanz und ihrem Beitrag zum Bestimmtheitsmaß zu testen. Dabei erfolgten die Arbeitsschritte nicht rein konsekutiv. Das Verfahren in Form von Hypothesentests erfordert eine iterative Vorgehensweise, bei der schrittweise geprüft wird, welche Kombinationen von Einzelmerkmalen oder bereits vorliegenden Kombinationen im Regressionsmodell den Preiseffekt auslösen, und ist daher in den Arbeitsschritt der Regressionsanalyse integriert.

5.6.1 Klassierung metrischer Variablen

Zahlreiche Variable wurden im Fragebogen metrisch abgefragt (z.B. Balkonbreite, Gartengröße, Länge der Arbeitsfläche in der Küche, Raummaße, Energiekennwerte).

Für die Anwendung im Mietspiegel sind metrische Variablen außer der Wohnfläche in der Regel ungeeignet. Die hierfür erforderlichen nichtlinearen statistischen Schätzmodelle würden zusätzlich die Berücksichtigung von Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen erfordern, um z.B. einen Zusammenhang der Form zu konstruieren, dass mit jedem Quadratmeter Garten der Zuschlag für den Quadratmeter Wohnfläche leicht ansteigt. Die hierfür erforderlichen Stichprobenumfänge wären jedoch deutlich größer und die Berechnung der Vergleichsmiete für den Anwender würde erheblich erschwert. Deshalb ist die Mischung unterschiedlicher Zuschlagsarten (€, €/m², %, €/m² Wfl / m² Garten o.ä.) in Mietspiegeln nicht praktikabel.

Es müssen deshalb Grenzwerte gesetzt werden, ab denen ein Merkmal zutrifft (bei einer dichotomen 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 Bauteilen 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.).
- Konkurrierende Prüfung von Variablen im Regressionsmodell – hierbei werden ohne die vorherige Wertung anhand der zuvor genannten Kriterien alternative Variablen in das Regressionsmodell eingeführt und die statistisch robustere Variante wird übernommen.
- 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. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Einsatz, wenn Grenzwertsetzungen nach den beiden vorgeschriebenen Verfahren nicht zielführend waren. Dies ist z.B. immer dann der Fall, wenn Fälle außerhalb eines bestimmten Wertebereichs nicht oder fast nicht vorkommen, so dass eine statistische Alternativenprüfung nicht möglich ist.

5.6.2 Bildung von Kombinationsvariablen

Aufgrund der begrenzten Zahl an Freiheitsgraden in einer statistischen Vergleichsmietenanalyse ist die Menge der sinnvoll in einem Mietspiegel prüfbar (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, wodurch seltener statistisch signifikante Preiseinflüsse nachweisbar sind.

Der Bildung von zusammengefassten Merkmalen sollte wie jeder Variable eines Mietspiegelmodells ein inhaltlich begründeter Sachzusammenhang zugrunde liegen. D.h. es wird ein Sachzusammenhang zwischen einer Merkmalskombination und der Vergleichsmiete vermutet, der dann statistisch getestet werden 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.

5.6.3 Umgang mit fehlenden Werten

In jeder primärdatenbasierten Erhebung gibt es Fragen, auf die einzelne Befragte keine Antwort geben oder die gegebene 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. In der Regressionsanalyse werden diese fehlenden Werte dann systemintern durch den Algorithmus der Auswertungssoftware durch einen temporär imputierten Mittelwert ergänzt, damit eine Auswertung des Falles möglich ist.
- Codierung als nicht zutreffend. Diese Codierung ist beispielsweise dann relevant, wenn keine Informationen zur Ausstattung der Einbauküche vorliegen, weil zuvor angegeben wurde, dass eine Einbauküche nicht 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.

5.7 Ausreißer-Analyse

Bei Ausreißern handelt es sich um Beobachtungen, die dem Anschein nach plausibel sind, sich aber trotzdem von den anderen Beobachtungen absetzen. Nach § 12 Abs. 2 MsV 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 das Schätzergebnis 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 betrachten 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 MsV). 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. Fahrmeir et al. 2013: 147).

Die Cook's-Distanz ist ein Maß dafür, wie stark einzelne Beobachtung in den erhobenen Werten von den Schätzergebnissen abweichen und dabei gleichzeitig die Schätzergebnisse besonders stark beeinflussen. Sie kombiniert damit die beiden Bedingungen aus übergroßem 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 wurden zunächst standardisierte Residuen des Modells betrachtet, um Fälle zu identifizieren, die besonders schlecht durch das Modell erklärt werden können. Ein Fall mit einer Nettoquadratmetermiete i.H.v. 38,83 € und einer

Wohnfläche von 140 m² setzte sich mit einem standardisierten Residuum von 13,74 bzw. einem studentisiertem Residuum von 16,06 so deutlich von den übrigen Werten ab, dass er aus der weiteren Analyse ausgesondert wurde.

Anschließend 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 Ausreißer-Analyse Hinweise auf weitere unplausible Fälle im Auswertungsdatensatz. Fahrmeir 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 0,029. Keine der ermittelten Cook's-Distanzen lag oberhalb dieser Schwelle. Nichtsdestotrotz wurden anhand grafischer Analysen drei Fälle als Ausreißer aus der Analyse herausgenommen, die sich erstens durch die Höhe der Cook's-Distanz von den übrigen Werten absetzten und die sich zweitens nach erneuter Einzelfallprüfung im Sinne der MsV als besonders hohe oder niedriger Mietwerte darstellten. Die nachstehende Tabelle zeigt die drei aus der weiteren Analyse herausgenommenen Fälle, bei denen es sich um für den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main eher untypische Fälle handeln dürfte.

Tabelle 12: Herausgenommene Ausreißer (Cook's Distance)

ID	Cook's-Distanz	Hebelwert	Stud. Residuum	NMQM	Wohnfläche
50708	0,0288	0,03	6,87	30,41 €	103 m ²
19224	0,0165	0,12	-2,55	5,67 €	78 m ²
72733	0,0142	0,12	-2,28	9,84 €	107 m ²

Quelle: Eigene Berechnungen

Durch Herausnahme der oben beschriebenen vier Fälle (ein Fall auf Basis der Analyse des standardisierten Residuums, drei Fälle auf Basis der Cook's Distance) verringerte sich nach Anpassung der Gewichtung die mittlere Nettomiete von 845,47 € um 0,2 % auf 843,66 €, während sich das Bestimmtheitsmaß leicht erhöhte, was auf eine Modellverbesserung hindeutet.

6 Wohnwertmerkmale

Im Folgenden werden Charakteristika häufig auftretender Wohnwertmerkmale und die Bildung aussagekräftiger Merkmale im Mietspiegelmodell diskutiert. Alle Angaben beziehen sich auf die bereinigte Nettostichprobe (N=3.550) und sind gewichtete Werte, um unterschiedliche Ziehungs- und Teilnahmewahrscheinlichkeiten zu berücksichtigen. Die ausgewiesenen Fallzahlen wurden in der Regel ohne Nachkommastelle gerundet.

6.1 Art der Wohnung

Die Art der Wohnung wurde durch charakteristische Variablen operationalisiert und auf Preiseinflüsse untersucht. Dabei ist nach gebäudebezogenen und wohnungsspezifischen Merkmalen zu unterscheiden.

6.1.1 Gebäudetyp

Gebäude werden entlang folgender, im Mietspiegel erhobener Merkmale charakterisiert:

- Anzahl der Geschosse
- Anzahl der Wohnungen (Gebäudegröße)
- Bauweise (freistehend oder nicht)
- Lage auf dem Grundstück

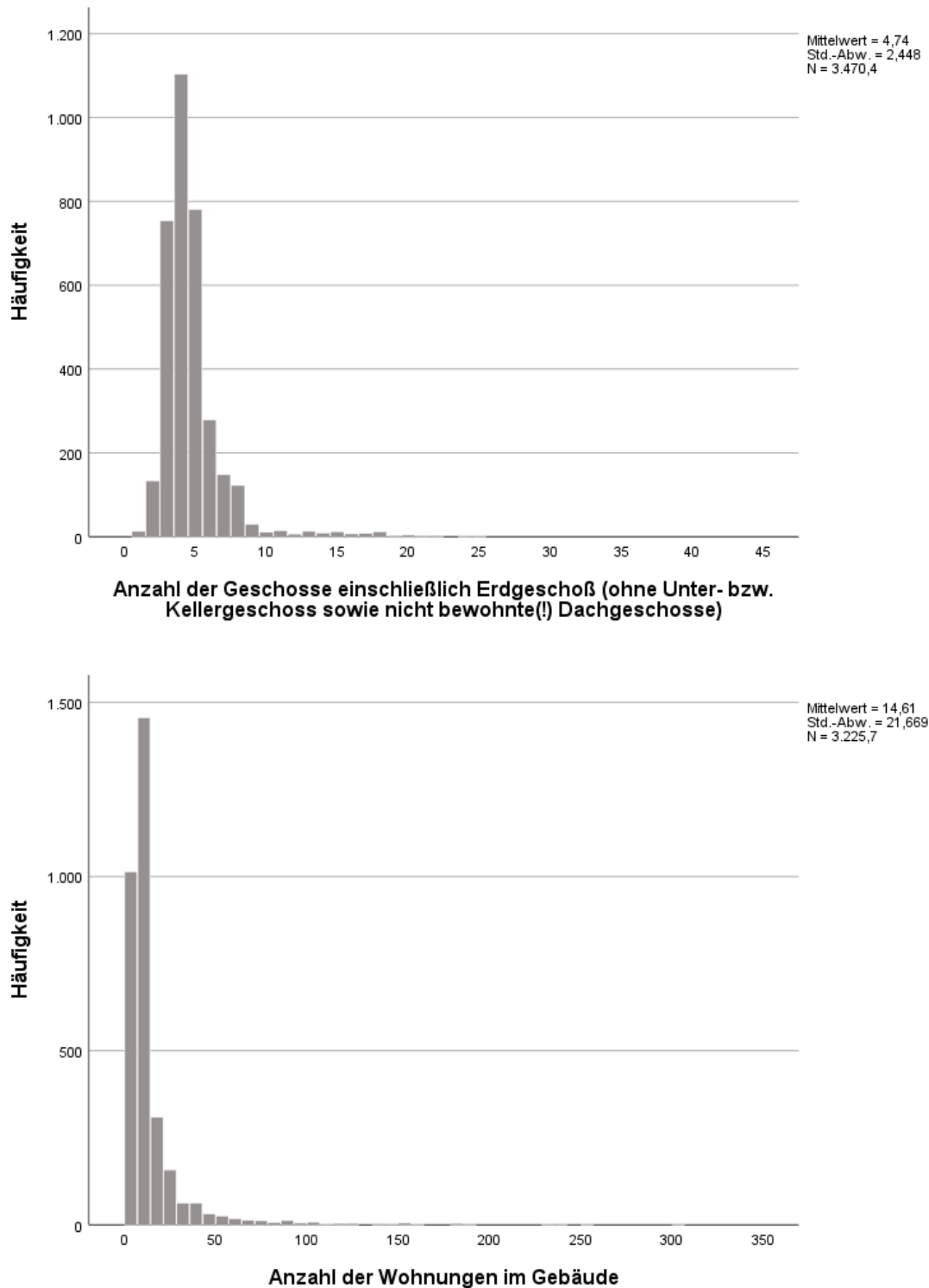
Tabelle 13 zeigt die statistischen Eckdaten zur Gebäudegröße. Im Mittel umfassten die Gebäude 15 Wohneinheiten und etwa fünf Geschosse, wobei der Median bei 9 Wohnungen und vier Geschossen lag. Größere Gebäude stellen damit nur eine Minderheit der mietspiegelrelevanten Wohngebäude dar. Das höchste Gebäude umfasste 46 Geschosse, das nach Zahl der Wohnungen gemessen größte Gebäude 350 Wohneinheiten.

Tabelle 13: Statistik der Geschosshzahlen und Anzahl der Wohnungen im Gebäude

		Anzahl der Wohnungen im Gebäude	Anzahl der Geschosse einschließlich Erdgeschoss (ohne Unter- bzw. Kellergeschoss sowie nicht bewohnte(!) Dachgeschosse)
N	Gültig	3.226	3.470
	Fehlend	324	80
Mittelwert		14,61	4,74
Median		9,00	4,00
Minimum		1	1
Maximum		350	46

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Abbildung 4 sind die entsprechenden Häufigkeiten der Geschosshzahlen und Wohnungszahl im Gebäude visuell dargestellt.

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Geschossezahlen und Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Freistehende Gebäude umfassten 23 % der Fälle, die übrigen Fälle verteilten sich auf ein- bzw. zweiseitig angebaute Gebäude (vgl. Tabelle 14). Tabelle 15 zeigt die Verteilung nach Lage des Gebäudes auf dem Grundstück. 46 % der Gebäude stehen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, was in innerstädtischen Gebieten der Regelfall ist. Bei 38 % der Fälle ist das Gebäude mit einer Freifläche von der Straße separiert. Die übrigen Fälle verteilen sich auf Rückgebäude und eine Situierung auf offenen, parkartigen Grundstücken.

Tabelle 14: Gebäude nach Bauweise

	Anzahl	Prozent
Das Gebäude ist freistehend	817	23,0
Das Gebäude ist einseitig angebaut	1.278	36,0
Das Gebäude ist zweiseitig angebaut	1.425	40,1
Nichts davon	30	0,8
Summe	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 15: Gebäude nach Lage auf dem Grundstück

	Anzahl	Prozent
Das Gebäude oder der Gebäudeteil stehen unmittelbar an einer straßenseitigen Grundstücksgrenze	1.617	45,5
Das Gebäude oder der Gebäudeteil ist von einer zum Gebäude gehörigen Freifläche von der Straße getrennt	1.360	38,3
Das Gebäude ist ein Hinterhaus / Rückgebäude oder Seitengebäude	300	8,4
Das Gebäude befindet sich auf einem offenen, parkartigen Grundstück oder einer parkartigen Innenhof-Situation	219	6,2
Nichts davon	54	1,5
Summe	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Tabelle 16 ist die Gruppe der Einfamilienhäuser nach den Typen freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus, Reihemittelhaus und Reihenendhaus ausdifferenziert. Während Reihemittelhäuser der häufigste Typ der insgesamt jedoch sehr selten auf dem Frankfurter Mietwohnungsmarkt vorkommenden Einfamilienhäuser sind, teilt sich der Rest auf die übrigen Typen auf.

Tabelle 16: Einfamilienhaustypen

	Anzahl	Prozent
Freistehendes Einfamilienhaus	7	9,2
Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus	13	16,1
Reihemittelhaus	44	54,8
Reihenendhaus	16	19,9
Summe	80	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Statistisch signifikante Preiseffekte hinsichtlich des Gebäudetyps wurden lediglich für freistehende Einfamilienhäuser festgestellt. Die entsprechende Variable wurde in das Regressionsmodell aufgenommen, da bei freistehenden Einfamilienhäusern von einem deutlich höheren Wohnwert ausgegangen werden kann. Zu beachten ist auch, dass Gärten zur alleinigen Nutzung einen statistisch signifikanten Effekt gezeigt haben, so dass die anderen Einfamilienhaustypen in der Regel über dieses Merkmal abgebildet werden. In der weiteren regressionsanalytischen Modellentwicklung zeigte das Merkmal freistehende Einfamilienhäuser regelmäßig einen statisch signifikanten Befund. Aufgrund der sehr geringen Fallzahl (ungewichtet 9 Fälle) ist der ermittelte Regressionskoeffizient jedoch mit einer deutlich höheren Unsicherheit verbunden.¹³

¹³ Die Normalverteilungsannahme in Bezug auf den Störterm sichert fallzahlunabhängig die Anwendbarkeit eines t-Tests zur Überprüfung der Nullhypothese, wonach das Merkmal „freistehendes Einfamilienhaus“ keinen Preiseinfluss hat. Die geringe Fallzahl

6.1.2 Wohnungstyp

Der Wohnungstyp ergibt sich aus der Kombination folgender Kernmerkmale:

- Geschosslage im Gebäude
- Wohnungstyp
- Grundrissmerkmale
- Deckenhöhe

79 % der Wohnungen befinden sich in einem Obergeschoss, 18 % im Erdgeschoss. Untergeschoss- bzw. Souterrainwohnungen, Dachgeschosswohnungen und Maisonette-Wohnungen machen jeweils circa 2 % der Stichprobe aus (vgl. Tabelle 17). Ein statistisch signifikanter Einfluss auf die Höhe der Vergleichsmiete wurde für diese Merkmale nicht festgestellt, was vermutlich auch eine Folge der geringen Fallzahl in Relation zu einem nur beschränkten Einfluss auf den Wohnwert sein dürfte.

Tabelle 17: Wohnung nach Lage im Gebäude und Wohnungstyp

	Anzahl	Prozent
Untergeschoss / Souterrain	50	1,5
Erdgeschoss / Parterre	623	18,2
Obergeschoss / Stock (-werk)	2.694	78,6
Dachgeschoss ohne geneigte / schräge Dachflächen	24	0,7
Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten / schrägen Dachfläche	35	1,0
Maisonette-Wohnung	69	2,0
Penthouse-Wohnung	14	0,4

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 18 zeigt eine Übersicht besonderer Grundrissmerkmale, die potenziell Einfluss als Wohnwertmerkmal besitzen können und dementsprechend im Mietspiegel abgefragt wurden. 6 % der Wohnungen verfügten über eine Wohndiele, 11 % über einen sogenannten gefangenen Raum und 2 % über einen Wohn-/Schlafraum, der keine unmittelbare Verbindung zur Wohnungstür hat.

Tabelle 18: Besondere Grundrissmerkmale

	Anzahl	Prozent
Die Wohnung hat eine Wohn- / Essdiele (Großer Flur, der durch Fenster oder Balkontüren ausreichend belichtet wird und als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann)	214	6,0
Mindestens ein Wohn- / Schlafraum ist ein sogenannter "gefangener Raum", der nur über einen anderen Raum erreicht werden kann	382	10,8
Mindestens ein Wohn- / Schlafraum ist nur über einen Flur erreichbar, der keine(!) unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungstür hat	84	2,4

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

von (ungewichtet) 9 Fällen steht einer statistischen Signifikanzprüfung daher nicht im Wege, erschwert aber unter sonst gleichen Bedingungen die Ablehnung der o.a. Nullhypothese und damit die Feststellung eines statistisch signifikanten Einflusses. Dass dieser letztlich doch festgestellt werden konnte, ist auf den hohen Wert des Regressionskoeffizienten bzw. Zuschlags und damit den großen Abstand von 0 zurückzuführen.

Ergebnisse

Im Rahmen der Regressionsanalyse konnte hinsichtlich der Wohnungstypen für die beiden letzten Merkmale, die sich durch eine eingeschränkte Nutzungsflexibilität auszeichnen („gefangener Raum“ und Flur ohne unmittelbare Verbindung zur Wohnungstür), jeweils ein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden. Aufgrund sehr ähnlicher Preiseinflüsse wurden diese beiden Merkmale zu einem Merkmal zusammengeführt. Zudem wurde das letzte Merkmal im Kontext der Regressionsanalyse nur bei Fällen, die keine Einfamilienhäuser darstellen, berücksichtigt.

Unterschiedliche Deckenhöhen wurden im Kontext der Regressionsanalyse überprüft und es konnte ein statistisch signifikanter Preiseffekt für Deckenhöhen ab 2,61 m festgestellt werden. Alternativ konnte auch für höhere Deckenhöhen (3,01 m) ein statistisch signifikanter Zuschlag festgestellt werden. Da mehrere Variablen nicht im Modell aufgenommen werden konnten, da in dieser Modellspezifikation nicht beide Variablen statistisch signifikant waren, wurde aus Strukturkonstanzgründen die Variante mit einer Deckenhöhe ab 2,61 gewählt.

Tabelle 19: Deckenhöhe

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Deckenhöhe 2,61 m und höher	455	224	187	47	197	1.110	31,3

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße wurde durch drei Variablen operationalisiert und auf Preiseinflüsse untersucht.

6.2.1 Wohnfläche

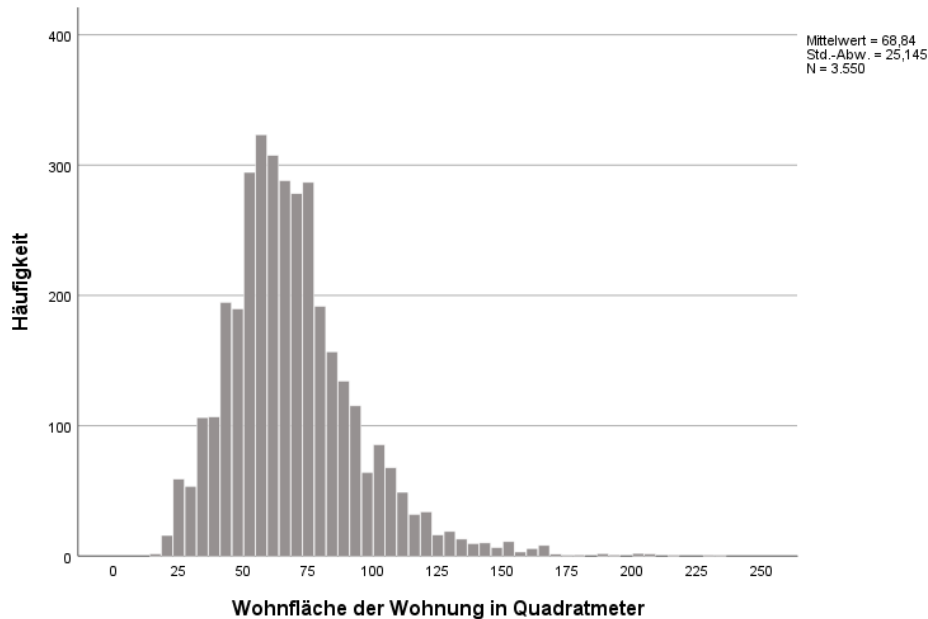
Die Wohnfläche ist der größte Einflussfaktor für die Absolutmiete, da sich letztere als Produkt aus Mietpreis pro m² und Fläche ergibt. Im Rahmen der Befragung wurde die Wohnfläche laut Vertragsunterlagen abgefragt. Im Mittel verfügten die Wohnungen über 69 m² Wohnfläche, zwei Drittel aller Wohnungen lagen im Flächenbereich zwischen 47 m² und 90 m² Wohnfläche (Tabelle 20). Die Wohnfläche wurde im Modell über einen Flächenbereich von 16 m² bis 234 m² ausgewertet. Die Verteilung der Fälle ist auch Abbildung 5 zu entnehmen.

Tabelle 20: Verteilungsmaße der Wohnfläche

	Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter	
	Gültig	Fehlend
N	3.550	0
Mittelwert	68,84	
Minimum	16,00	
Maximum	234,00	
Perzentile	17	47,00
	50	65,00
	83	90,00

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Der Preiseffekt der Wohnfläche wird durch die Quadratmeteranzahl als metrischer Zusammenhang zwischen Absolutmiete und Wohnfläche modelliert und ist statistisch signifikant. Höhere Polynome wurden geprüft, führten aber nicht zu einer Verbesserung der Modellgüte.

Da sich auch nach der Ausreißerbereinigung (vgl. Kapitel 5.7) die Wohnungen mit sehr großer Wohnfläche mit dem regressionsanalytischen Schätzmodell gut erklären ließen und keine auffällige Abweichung festzustellen war, wurde auf wohnflächenbedingte Fallausschlüsse verzichtet.

6.2.2 Raumzahl und Größe des kleinsten und größten Wohnraums

Im Rahmen der Erhebung wurde die Zahl der Wohn- und Schlafräume sowie der Funktionsräume in der Wohnung abgefragt. Bei der Angabe der Raumzahl blieben also Küche, Bad und ähnliche Funktionsräume unberücksichtigt. Zwei- und Dreiraumwohnungen nahmen in der Stichprobe mit 77 % den Hauptteil ein. Große Wohnungen mit 6 und mehr Räumen sind in der Stichprobe nur noch marginal vertreten (Tabelle 21).

Tabelle 21: Wohnungen nach der Raumzahl

		Anzahl	Prozent
Anzahl Wohn/Schlafräume (ohne Küche, Bad usw.)	1	294	8,3
	2	1.302	36,7
	3	1.419	40,0
	4	441	12,4
	5	62	1,7
	6	14	0,4
	7	5	0,1
	9	1	0,0
	Unplausibel	12	0,3
	Gesamt	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Zusammenhang mit der Wohnfläche wurde getestet, ob Kombinationen aus sehr großen oder sehr kleinen Wohnflächen und Raumzahl einen Einfluss auf die Miethöhe besitzen. Grundsätzlich konnte festgestellt werden, dass ein erwartbarer Zusammenhang zwischen Raumzahl und Wohnfläche besteht, der bei den Wohnungen mit ein bis vier Räumen normalverteilungsähnliche Häufigkeiten zeigt, die sich mit zunehmender Raumzahl nach rechts hin zu größeren Wohnflächen verschieben (vgl. Tabelle 22). Ein statistisch signifikanter und plausibler Zusammenhang zwischen bestimmten Raumzahlen und der Miethöhe wurde jedoch nicht festgestellt.

Tabelle 22: Wohnungen nach der Raumzahl und der Wohnfläche

Raumzahl	11 - 20 m ²	21 - 30 m ²	31 - 40 m ²	41 - 50 m ²	51 - 60 m ²	61 - 70 m ²	71 - 80 m ²	81 - 90 m ²	91 - 100 m ²	101 - 110 m ²	111 - 120 m ²	121 - 130 m ²	131 - 140 m ²	141 - 150 m ²	151 - 160 m ²	über 160 m ²
	Prozent															
1	1,7	33,7	43,5	15,0	3,7	1,7	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	0,0	0,6	6,4	29,3	39,0	16,7	5,6	1,5	0,6	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	0,0	0,0	0,2	1,4	10,6	27,4	32,1	15,8	7,1	3,0	1,4	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
4	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	3,2	9,3	17,2	25,8	19,9	11,3	5,4	2,5	2,5	1,1	1,4
5 oder mehr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	1,2	7,2	14,5	8,4	15,7	14,5	10,8	6,0	19,3

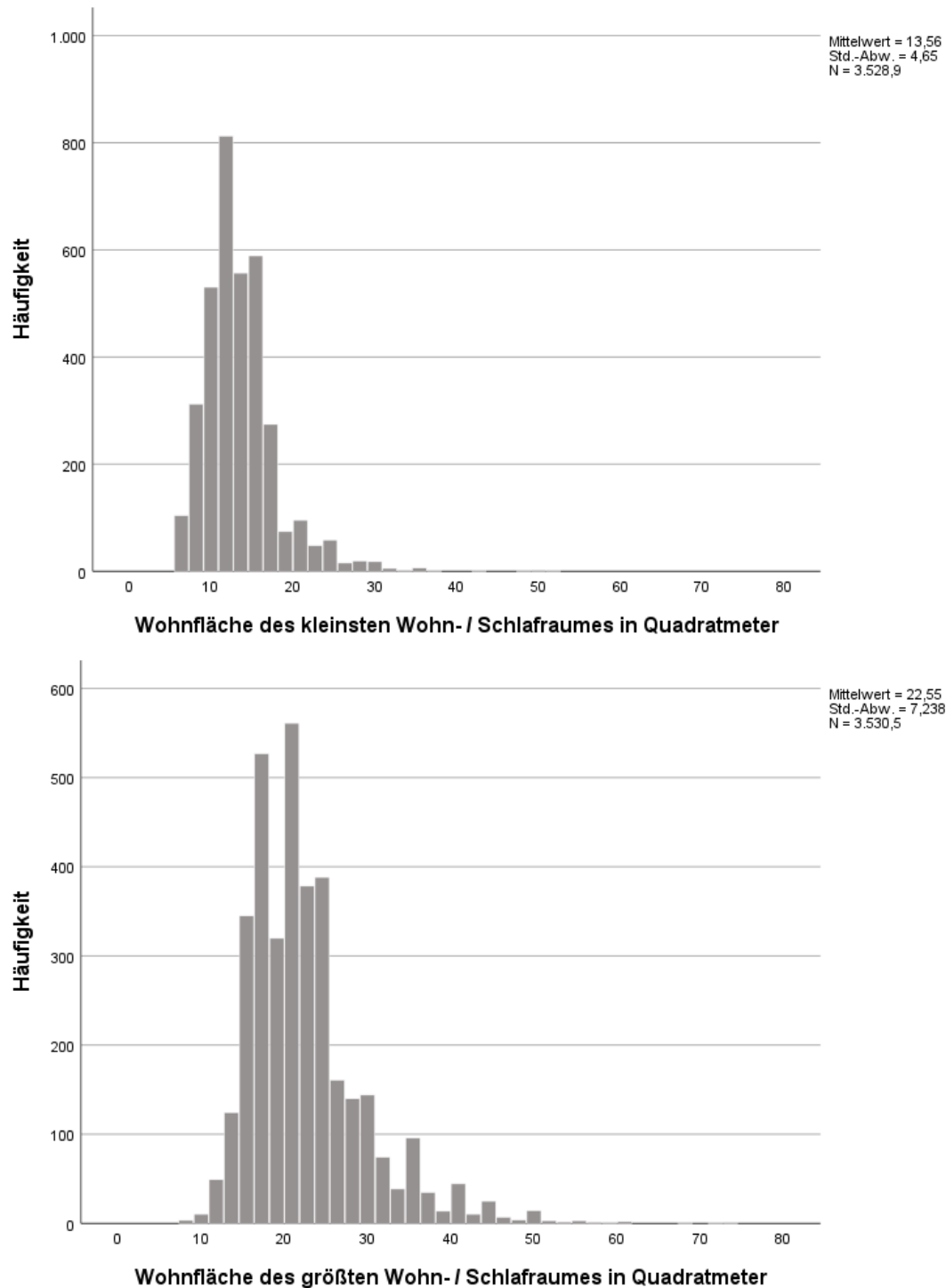
Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Die Angaben zur Größe der Wohnräume dienen in erster Linie zur Validierung der Wohnflächenangaben, wurden aber auch zu Hypothesentests über bestimmte besonders großzügige, besonders knapp geschnittene oder von stark unterschiedlichen Raumgrößen geprägte Fälle genutzt. Tabelle 23 ist zu entnehmen, dass im Mittel der kleinste Wohn-/Schlafraum knapp 14 m² groß ist, während der größte Wohn-/Schlafraum im Mittel ca. 21 m² aufweist. Die Bandbreite erstreckt sich jedoch auf 6 bzw. 8 m² bis zu 85 m². Die entsprechende Verteilung der größten und kleinsten Wohnräume ist in Abbildung 6 visuell dargestellt. Das übereinstimmende Maximum bei beiden Variablen ist auf eine besonders große Wohnung mit nur einem Wohn-/Schlafraum zurückzuführen.

Tabelle 23: Statistische Kennwerte zu größten und kleinsten Wohnräumen.

	Wohnfläche des kleinsten Wohn- / Schlaf- raumes in Quadratmeter		Wohnfläche des größten Wohn- / Schlaf- raumes in Quadratmeter	
	Gültig	Fehlend	Gültig	Fehlend
N	3.529	21	3.531	19
Mittelwert	13,56		22,55	
Median	12,74		20,70	
Minimum	6,01		8,00	
Maximum	85,00		85,00	

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Wohnflächen der größten und kleinsten Wohnräume

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Im Rahmen der Regressionsanalyse wurden verschiedene Raumzahlen und Raumgrößenkonstellationen überprüft. Für Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn-/Schlafräumen, bei denen der größte Wohnraum mindestens 30 m² beträgt, konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag ermittelt werden. Dementsprechend wurde diese Variable, die großzügige Grundrisse widerspiegelt, in das Regressionsmodell aufgenommen. Für die übrigen Variablen konnte kein statistisch signifikanter Effekt festgestellt werden.

6.3 Ausstattung der Wohnung

6.3.1 Bad und Sanitärausstattung

Die Operationalisierung der Ausstattung im Sanitärbereich erfolgt über mehrere Merkmale:

- Art des Bades, Anzahl der Bäder, Verortung der Toiletten
- Sanitärausstattung
- Modernisierungszustand der Ausstattungsgegenstände inkl. Oberflächen.

Art des Bades, Anzahl der Bäder, Verortung der Toiletten

92 % der Fälle verfügten über ein Bad, 7 % über mindestens zwei Bäder (vgl. Tabelle 24). Nicht mehr zeitgemäße Varianten (Schrankbad, Badenische, Duschkabine, auch das historische „Frankfurter Bad“) sind mit 1 % der Fälle vertreten.

Tabelle 24: Art des Bades und Anzahl der Bäder

	Anzahl	Prozent
Ein Badezimmer	3.266	92,0
Zwei oder mehr Badezimmer	240	6,8
Badenische / Schrankbad / Duschkabine / "Frankfurter Bad"	44	1,2
Gesamt	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Tabelle 25 ist die Verortung der Toiletten aufgeführt, wobei zu beachten ist, dass auch mehrere Toiletten vorhanden sein konnten und daher Mehrfachantworten möglich waren.

Tabelle 25: Verortung der Toiletten

	nicht zutreffend	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Toilette im Badezimmer	44	194	3.313	93,3
Toilette in einem separaten Toilettenraum	0	2.876	674	19,0
Toilette in einem zweiten / weiteren separaten Toilettenraum	0	3.533	17	0,5
Toilette in einem zweiten / weiteren Badezimmer	3.310	99	141	4,0
Keine Toilette innerhalb der Wohnung vorhanden	0	3.549	1	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung wurde für das besser ausgestattete Hauptbad abgefragt. In Tabelle 26 sind die Ausstattungsmerkmale im Hauptbad und die Häufigkeit ihres Vorhandenseins aufgeführt. Die folgende Tabelle 27 beschreibt die Wand- und Bodenmaterialien im Hauptbad.

Tabelle 26: Ausstattungsmerkmale im Badbereich (Hauptbad)

	nicht zutref- fend	nicht vorhan- den	vorhanden	Prozent vor- handen
Badezimmer hat ein Waschbecken	44	23	3.483	98,1
... ein einzelnes Waschbecken	67	75	3.408	96,0
... ein Doppelwaschbecken	67	3.410	73	2,1
... ein zweites / weiteres Waschbecken	67	3.447	36	1,0
Badewanne vom Vermieter gestellt	44	823	2.683	75,6
Badezimmer mit separater Dusche	44	2.172	1.334	37,6
Die Kante der Duschanne liegt maximal 2 cm über/unter dem Fußboden (z.B. bodengleiche / ebenerdige Dusche)	2.216	975	359	10,1
Die kürzere Seite bzw. der Durchmesser der Dusche ist 1,00 m oder größer	2.216	1.088	246	6,9
Die transparenten Spritzschutzelemente der Dusche sind ohne Rahmen installiert	2.216	1.174	160	4,5
Die transparenten Spritzschutzelemente der Dusche sind in Echtglas ausgeführt	2.216	832	502	14,1
Badezimmer hat ein Fenster (Tageslichtbad)	44	1.213	2.293	64,6
Installationen in Vorwände integriert (z.B. Wasserkasten einer Toilette in die Wand eingebaut)	44	1.712	1.795	51,2
Wandhängendes WC	44	1.469	2.038	58,1
Fußbodenheizung im Bad	44	3.041	465	13,3
Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer	44	2.122	1.384	39,5

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 27: Wand- und Bodenmaterialien im Hauptbad

	nicht zutref- fend	nicht vorhan- den	vorhanden	Prozent vor- handen
Keramische Fliesen / Kacheln / Feinsteinzeug	44	79	3.427	96,5
Natur- oder Kunststeinfliesen	44	3.451	55	1,6
Glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen	44	3.477	29	0,8
Tapeziert mit speziellen zeitgemäßen Feuchtraumtapeten	44	3.293	213	6,1
Tapeziert mit sonstigen Tapeten	44	3.409	97	2,7
Verputzt und gestrichen mit der Oberflächenqualität / Rauigkeit einer normal verputzten Wohnraumwand	44	3.193	313	8,8
Verputzt und gestrichen mit glattem, feinem Putz oder Spachtelung versehen (strukturelos)	44	3.420	86	2,4
Vor der Wand befestigte Schutzvorrichtungen gegen Nässe	44	3.483	23	0,7
Oberflächen im Spritzwasserbereich: Sonstiges	44	3.502	5	0,1

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Modernisierungszustand der Ausstattungsgegenstände inkl. Oberflächen

Hinsichtlich der Badmodernisierung wurde im Fragebogen gefragt, ob das Bad nach Fertigstellung der Wohnung grundlegend modernisiert wurde. Eine grundlegende Modernisierung war im Fragebogen so definiert, dass mindestens die zeitgemäße Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen sowie die Erneuerung der Sanitär- und Armaturen erfolgen mussten. Bei 50 % wurde eine entsprechende Modernisierung angegeben (vgl. Tabelle 28). Sofern keine Angabe aus der Mietendenbefragung vorlag, wurde die Angabe aus der Vermietendenbefragung hinzugezogen.

Tabelle 28: Badmodernisierung

	unbekannt	nicht zutreffend	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Das Bad ist nach Fertigstellung der Wohnung grundlegend erneuert und/oder modernisiert worden	452	44	1.525	1.530	50,1

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Darauf aufbauend wurde abgefragt, wann die Badezimmermodernisierung abgeschlossen wurde. Tabelle 29 ist zu entnehmen, dass bei 9 % der Fälle eine Badmodernisierung innerhalb der letzten fünf Jahre abgeschlossen wurde, bei knapp 7 % dies vor fünf bis zehn Jahren der Fall war und bei 21 % der Fälle die Badmodernisierung vor mehr als 10 Jahren erfolgte.

Tabelle 29: Modernisierungszeitpunkte im Bad

	Anzahl	Prozent
vor bis zu fünf Jahren	319	9,0
vor fünf bis zehn Jahren	245	6,9
vor mehr als 10 Jahren	753	21,2
nicht zutreffend	2.021	56,9
unbekannt	213	6,0
Gesamt	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Im Rahmen der Regressionsanalyse war festzustellen, dass bei der Bildung von Komplexvariablen, bei denen eine spezifische Ausstattungskonstellationen im Sinne eines Standardbads, eines hochwertigen oder eines umfassenden Bades modelliert wurde, die Ergebnisse nicht statistisch signifikant oder wenig robust waren. Zudem war eine große Vielfalt an Ausstattungskombinationen feststellbar, was die Bildung von typischen Ausstattungskombinationen eines Standardbads etc. erschwerte. Die Modernisierungsvariablen waren wiederum nicht statistisch signifikant.

Durch das Ausweichen auf einzelne Ausstattungsmerkmale konnten hingegen statistisch signifikante und sehr robuste Ergebnisse erzielt werden. Hinsichtlich der Heizsituation im Bad wurden aufgrund sehr ähnlicher Koeffizienten die Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer und die Fußbodenheizung im Bad zu einer gemeinsamen Variablen zusammengelegt. Bezüglich der Dusche wurden drei Merkmale einer qualitativ hochwertigen Ausführung (Kantenhöhe maximal 2 cm, Durchmesser mindestens 1 m, Spritzschutzelement) zusammengefasst, sodass alle drei Merkmale vorhanden sein mussten. Zusätzlich konnten statistisch signifikante Zuschläge für das Vorhandensein von zwei oder mehr Bädern sowie für das Vorhandensein von zwei oder mehr Toiletten (wenn jeweils in einem Raum mit Waschbecken) festgestellt werden. Außerdem wurden Zuschläge identifiziert, wenn das besser (umfangreicher) ausgestattete Hauptbadezimmer über mindestens ein Fenster (Tageslichtbad) oder über ein wandhängendes WC verfügte.

Tabelle 30: Zuschlagsmerkmale im Bad

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer und/oder Fußbodenheizung im Bad	223	128	547	116	511	1.525	43,0
Kante der Duschwanne liegt max. 2 cm über/unter dem Fußboden UND die kürzere Seite / der Durchmesser der Dusche ist 1,0 Meter oder größer UND die transparente Spritzschutzelemente sind ohne Rahmen oder in Echtglas	8	4	9	6	60	87	2,45
Wandhängendes WC im Bad	306	201	754	215	561	2.037	57,4
Badezimmer hat ein Fenster (Tageslichtbad)	428	352	1.104	155	254	2.293	64,6
Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung vorhanden und sämtliche Toilettenräume haben ein Waschbecken	95	36	119	87	221	558	15,7
Zwei oder mehr Badezimmer	27	12	36	31	135	241	6,8

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.3.2 Küchen

Im Folgenden werden Küchen beschrieben, wobei auch hier verschiedene Dimensionen zu unterscheiden sind:

- Küchenraumtyp
- Art und Ausstattung der Küchenmöblierung
- Einbaujahr

Küchenraumtyp

Zunächst wurde der Küchenraumtyp abgefragt. Wenn kein eigener abgeschlossener Raum vorliegt, wurde zusätzlich erfasst, welche Charakteristika der Raumteil, der der Küche zuzuordnen ist, besitzt. Insgesamt überwiegen abgeschlossene Küchenräume (76,9 %). In jüngeren Baualterklassen ist jedoch der Anteil von Küchen, die Teil des Wohnraums sind, relativ höher. Ein statistisch signifikanter Effekt des Küchenraumtyps war allerdings nicht festzustellen.

Tabelle 31: Küchenraumtypen

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 – 2025		
Weder Küchenraum noch Küchenbereich vom Vermieter gestellt	1	3	1	2	1	8	0,2
Die Küche ist ein separater – mit einer Tür abschließbarer – Raum	483	347	1.469	251	179	2.729	76,9
Der Küchenbereich ist Teil eines Wohnraumes oder der Küchenbereich bildet zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit	71	30	166	87	399	753	21,2
Der Küchenbereich ist Teil des Flures	7	8	25	5	13	60	1,7
Gesamt	562	388	1.661	345	592	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Art und Ausstattung der Küchenmöblierung

Bei der Küchenmöblierung wurde nach Einbauküchen (modulare Systeme aus Einbaumöbeln mit Einbaugeräten und gemeinsamer Arbeitsfläche) und Mini- / Single- / Pantryküchen (fest konfigurierte Kleinküchenmöbel) unterschieden. Wie Tabelle 32 zu entnehmen ist, wird zumeist ohne Küchenmöblierung vermietet (70,1 %). 25,4 % der Fälle weisen eine von den Vermietenden gestellte Einbauküche auf, während lediglich bei 4,3 % eine Mini- / Single- / Pantryküche gestellt wird.

Tabelle 32: Art der Küchenmöblierung

	Anzahl	Prozent
Einbauküche	901	25,4
Mini- / Single- / Pantryküche	152	4,3
Nichts davon	2.489	70,1
Weder Küchenraum noch Küchenbereich	8	0,2
Gesamt	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Tabelle 33 ist das Vorhandensein verschiedener Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Hier zeigt sich, dass bestimmte von Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale beim Vorhandensein von Küchenmöblierung ebenfalls vorhanden sind (insbesondere Spüle, eingebauter Elektro- / Gasherd, Kochfelder, Arbeitsfläche). Weitere Ausstattungsmerkmale sind hingegen schon etwas seltener vorhanden, wie beispielsweise Kühlschränke (eingebaut oder separat), Gefrierschränke, Spülmaschinen. Außerdem wurde erfasst, wann die Einbauküche bzw. Mini- / Single- / Pantryküche und deren Elektrogeräte überwiegend eingebaut wurden (Tabelle 34). Sofern keine Angabe aus der Mietendenbefragung vorlag, wurde die Angabe aus der Vermietendenbefragung hinzugezogen.

Tabelle 33: Küchenmöblierung

	nicht zutreffend	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Eingebauter Elektro- / Gasherd	2.497	110	943	26,6
Separater Elektro- / Gasherd	2.497	1.011	41	1,2
Eingebauter Kühlschrank	2.497	424	628	17,7
Separater Kühlschrank	2.497	945	108	3,0
Gefrierschrank / -truhe (auch Kombinationsgerät mit Kühlschrank)	2.497	383	669	18,9
Geschirrspülmaschine	2.497	355	698	19,7
Induktions-Kochfelder	2.497	837	216	6,1
Glaskeramik-Kochfelder	2.497	458	595	16,8
Elektro-Kochfelder	2.497	862	191	5,4
Gas-Kochfelder	2.497	1.027	26	0,7
Vier oder mehr Kochfelder	2.497	639	413	11,6
Dunstabzugshaube mit Umluft	2.497	422	631	17,8
Dunstabzugshaube mit Abluft	2.497	859	193	5,4
Spüle	2.497	3	1.050	29,6
Glatte, abriebfeste, korrosionsfeste und leicht zu reinigende Arbeitsfläche	2.497	146	907	25,5
Abriebfeste und wasserundurchlässige Wandfläche hinter der Arbeitsfläche	2.497	341	712	20,1

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 34: Einbaujahr der Küchenmöblierung

	Anzahl	Prozent
Vor bis zu fünf Jahren	239	6,7
Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	244	6,9
Vor über zehn Jahren	385	10,8
Nicht zutreffend	2.497	70,3
Unbekannt	185	5,2
Gesamt	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Es wurden im Kontext der Regressionsanalyse verschiedene Küchenvarianten hinsichtlich eines statistisch signifikanten Preiseinflusses geprüft. Die Modellierung orientierte sich hierbei an der Unterscheidung von einfachen Einbauküchen, hochwertigen Einbauküchen mit vielen Ausstattungsmerkmalen sowie Pantry-Küchen. Dabei konnte kein statistisch signifikantes Ergebnis für hochwertige Einbauküchen sowie für Pantry-Küchen ohne weitere Qualitätsmerkmale festgestellt werden. Für eine eher einfach ausgestattete Einbauküche oder Pantry-Küche mit Elektro- / Gasbackofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Spüle, funktionaler Arbeitsfläche sowie Kochfeldern konnte ein statistisch signifikantes Preisdifferential festgestellt werden. Zusätzlich konnte für Einbauküchen und deren Elektrogeräte, die innerhalb der letzten zehn Jahre eingebaut wurden, ein weiteres statistisch signifikantes Merkmal identifiziert werden, das den Neuwertigkeitsgrad der Möblierung widerspiegelt. Die Abfrage im Fragebogen zielte auf die Neuwertigkeit der Küchenmöblierung und Geräte ab, da angenommen wurde, dass die Zahlungsbereitschaft der Mietenden vom Alter der entsprechenden Ausstattung abhängig ist. Bei der Abfrage des Einbaujahres bzw. des Einbauzeitraums handelt es sich daher um einen relativen Zeitbezug, der das Alter der Ausstattung abbilden und eine Überführung in

unterschiedliche Altersklassen ermöglichen soll. Es war nicht intendiert, dass mit dem abfragten Zehn-Jahres-Zeitraum ein statischer Zeitbezug hergestellt wird, da nicht von einer Standard-Veränderung oder Ähnliches zu diesem Zeitpunkt ausgegangen wird.

Tabelle 35: Zuschlagsmerkmale für Einbauküchen

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Einbauküche oder Pantry-Küche mit Elektro- / Gasbackofen, mit Kühlschrank, mit Dunstabzugshaube, mit Spüle, mit glatter, abriebfester, korrosionsfester und leicht zu reinigender Arbeitsfläche sowie mit Kochfeldern	89	15	130	49	218	501	14,1
Einbauküche (fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld) und deren Elektrogeräte innerhalb der letzten zehn Jahren eingebaut	68	17	104	37	207	433	12,2

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.3.3 Freisitze und Gärten

Freisitze

Der Wohnwert von Freisitzen wurde anhand folgender Dimensionen untersucht:

- Art des Freisitzes (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse, Wintergarten)
- Anzahl an Freisitzen
- Größe des Freisitzes

In Tabelle 36 ist ausgewiesen, wie häufig die unterschiedlichen Freisitzarten Balkone/Loggien, Terrassen, Dachterrassen und Wintergärten in der Stichprobe enthalten sind. Die Kategorie „kein entsprechender Freisitz“ bedeutet, dass zwar ein Freisitz vorhanden ist, dieser aber keiner der einzeln aufgeführten Freisitzarten entspricht. Es wird deutlich, dass Balkone / Loggien die mit großem Abstand häufigste Freisitzart sind. Sofern ein Freisitz vorhanden ist, handelt es sich in 83 % um einen Balkon oder eine Loggia, bei zusätzlichen 7,2 % sind sogar zwei Freisitze dieser Art vorhanden. Bei 8,4 % der Freisitze handelt es sich um eine Terrasse. Dachterrassen und Wintergärten sind erwartungsgemäß noch deutlich seltenere Freisitzarten. In 27,9 % der Stichprobenfälle (gewichtet) ist kein Freisitz vorhanden.

Tabelle 36: Anzahl und Art von Freisitzen

Anzahl Balkone / Loggien		Anzahl	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	Kein entspr. Freisitz	242	6,8	9,5
	1	2.124	59,8	83,0
	2	183	5,2	7,2
	3	8	0,2	0,3
	4	3	0,1	0,1
	Gesamt	2.559	72,1	100,0
Fehlend	TNZ: kein Freisitz	991	27,9	
Gesamt		3.550	100,0	

Anzahl Terrassen		Anzahl	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	Kein entspr. Freisitz	2.333	65,7	91,2
	1	215	6,1	8,4
	2	11	0,3	0,4
	Gesamt	2.559	72,1	100,0
Fehlend	TNZ: kein Freisitz	991	27,9	
Gesamt		3.550	100,0	

Anzahl Dachterrassen		Anzahl	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	Kein entspr. Freisitz	2.510	70,7	98,1
	1	45	1,3	1,8
	2	2	0,1	0,1
	3	1	0,0	0,0
	Gesamt	2559	72,1	100,0
Fehlend	TNZ: kein Freisitz	991	27,9	
Gesamt		3.550	100,0	

Anzahl Wintergärten		Anzahl	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	Kein entspr. Freisitz	2.530	71,3	98,9
	1	28	0,8	1,1
	Gesamt	2.559	72,1	100,0
Fehlend	TNZ: kein Freisitz	991	27,9	
Gesamt		3.550	100,0	

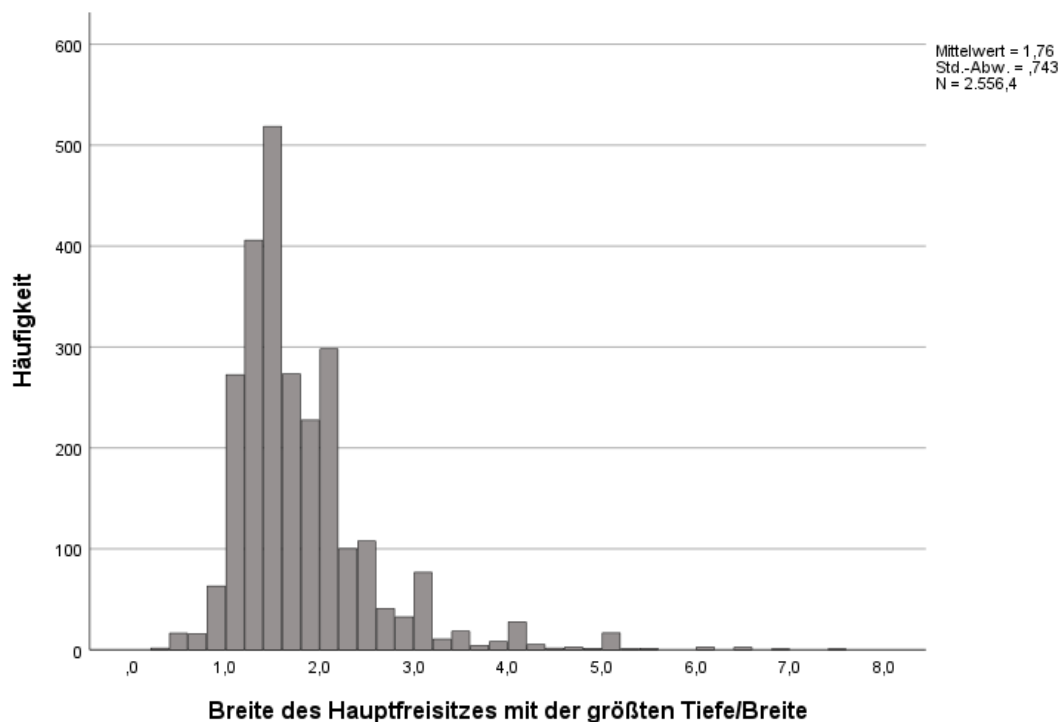
Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Die Größe von Freisitzen wurde durch metrische Abfrage der Länge und Tiefe erfasst (vgl. Tabelle 37). Die Mindesttiefe in der Stichprobe betrug 0,2 m, das Maximum 8 m. Das Längenmaß überschritt dabei in allen Fällen die Tiefe und reichte von 0,7 bis 22,0 m. Die Mediantiefe betrug 1,57 m, die Medianlänge 3,40 m.

Tabelle 37: Statistische Kennwerte der Tiefe und Länge des Hauptfreisitzes

		Tiefe des Hauptfreisitzes mit der größten Tiefe/Breite	Länge des Hauptfreisitzes mit der größten Tiefe/Breite
N	Gültig	2.556	2.554
	Fehlend	994	996
Mittelwert		1,76	3,91
Median		1,57	3,40
Std.-Abweichung		0,74	2,02
Minimum		0,20	0,70
Maximum		8,00	22,00

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Breite des Hauptfreisitzes

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse zur Art und Anzahl der Freisitze

Im Rahmen der Regressionsanalyse konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag für Freisitze mit einer Tiefe von 0,80 m sowie zusätzlich – und damit in der Anwendungspraxis kombinierbar – ein Zuschlag für Freisitze mit einer Tiefe von 2,00 m ermittelt werden.

Zusätzlich konnte ein Zuschlag für das Vorhandensein von zwei Freisitzen, bei denen die Tiefe mindestens 0,80 Meter betrug, ermittelt werden.

Tabelle 38: Zuschlagsmerkmale für Freisitze

	Gesamt	In Prozent
Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden. Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 0,80 m	2.525	71,1
Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden. Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 2,00 m	764	21,5
Zwei und mehr Balkone / Loggien / (Dach-)Terrassen / Wintergärten vorhanden, beide mit Mindesttiefe (kürzere Seite) 0,80 m	240	6,8

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Gärten

Bei Gärten wurde neben der Fläche auch der Zugang (direkt, über Allgemeinflächen, über öffentlichen Grund) und die Art des Nutzungsrechts (zur alleinigen oder gemeinschaftlichen Nutzung) abgefragt. Die Bandbreite der erfassten Flächen allein nutzbarer Gärten reicht von 3 bis 1.200 m², umfasst also einen sehr weiten Bereich. Bei den Gartenflächen zur gemeinsamen Nutzung wurden vereinzelt unplausibel große Gartenflächen erfasst, was für die Analyse jedoch unschädlich war, da die Überprüfung auf Preisrelevanz auf Mindestflächenvorgaben abstellte.

Tabelle 39: Statistische Kennwerte der Fläche von Gärten

		Gartenfläche des vom Vermieter gestellten Gartens zur alleinigen Nutzung in Quadratmeter	Gartenfläche des vom Vermieter gestellten Gartens zur gemeinsamen Nutzung in Quadratmeter
N	Gültig	190	500
	Fehlend	3.360	3.050
Mittelwert		90,86	351,58
Median		53,97	100,00
Std.-Abweichung		137,66	1.634,75
Minimum		2,90	5,00
Maximum		1.200,00	40.000,00

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse zu den Gärten

Für Gärten zur alleinigen Nutzung mit einer Mindestfläche von 30 Quadratmetern konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag ermittelt werden. Für Gärten zur gemeinsamen Nutzung war hingegen kein hinsichtlich der Wirkungsrichtung des Koeffizienten plausibles Ergebnis festzustellen.

Tabelle 40: Zuschlagsmerkmal für Garten

	Gesamt	In Prozent
Garten zur alleinigen Nutzung, von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich und mindestens 30 m ² groß	107	3,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.3.4 Fußbodenbeläge

Vom Vermietenden gestellte Fußbodenbeläge wurden mittels der folgenden Merkmale abgefragt:

- Vorhandensein, Material und Bauart von Fußbodenbelägen
- Häufigkeit des Vorkommens einzelner Belagsarten in den Räumen (Anzahl der Wohnräume und Küche/Bad). Zur Überprüfung der Frage, inwieweit eine Belagsart überwiegend vorlag (maßgebend war gemäß Fragebogen die entsprechende Fläche und nicht die Raumzahl), wurde letzterer Sachverhalt separat abgefragt
- Gebrauchszustand des Bodenbelags

In Tabelle 41 sind die Fußbodenbelagsarten aufgeführt, die prägend für die Wohnungen sind. Prägend ist eine Fußbodenbelagsart für eine bestimmte Wohnung dann, wenn sie in über 50 % der Wohn- / Schlafräume vorliegt. Häufigste Fußbodenart ist Laminat mit 33 %, gefolgt von PVC/Vinyl-Belag oder Linoleum (21,5 %), Mehrschichtparkett (14 %) und Massivparkett (11,8 %). Die übrigen Fußbodenbelagsarten kommen deutlich seltener vor.

Tabelle 41: Fußbodenbelagsarten in über 50% der Wohn- / Schlafräume

	unbekannt	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Teppichboden	14	3.399	137	3,9
PVC/Vinyl-Belag oder Linoleum	14	2.773	763	21,5
Mehrschicht-Vinylboden (als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt (Klick-Vinyl, oder „Design-Vinylboden“ genannt))	14	3.439	97	2,7
Keramische Bodenfliesen / -platten	14	3.467	69	2,0
Laminat-Fußboden (meist (Holz-)Dekorpapier unter Kunststoffauflage auf einer Nut- und Federunterkonstruktion – keine Echtholzauflage)	14	2.365	1.171	33,0
Mehrschichtparkett (Fertigparkett) (Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem)	14	3.038	498	14,0
Massivparkett (Vollholzparkett)	14	3.117	419	11,8
Massivdielen (Vollholzdielen) (aus einem Stück Holz (massiv))	14	3.379	157	4,4
Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine wie z.B. Granit oder Schiefer	14	3.534	2	0,1
Kunststeinboden aus zerkleinertem und geschliffenem Naturstein/Glas o.ä. mit Bindemittel	14	3.532	4	0,1
Ohne von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag	14	3.515	22	0,6
Keine der genannten Fußbodenbeläge	14	3.423	113	3,2

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Im Rahmen der Modellbildung wurden verschiedenste Fußbodenkonstellationen auf Preisrelevanz geprüft. Für besonders hochwertige Fußböden, d.h. Massivparkett, Vollholzdielen oder Fußboden aus Marmor oder gleichwertigen Natursteinen, die in mindestens 50 % der Wohn- / Schlafräume vorhanden waren, konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag ermittelt werden.

Zusätzlich wurde ein statistisch signifikanter Abschlag für PVC/Vinyl-Belag, Linoleum oder kein vom Vermietenden gestellter Fußboden in Küche, Bad oder mindestens einem Wohn- /Schlafraum festgestellt.

Tabelle 42: Zu- und Abschlagskategorien für Fußbodenbeläge

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Besonders hochwertiger Fußboden in mind. 50 % der Wohnräume (in gutem Zustand)	96	49	98	30	180	453	12,8
In Küche, Bad oder mindestens einem Wohnraum Teppich, PVC/Vinyl-Belag, Linoleum oder kein Fußboden vom Vermieter gestellt	154	193	794	127	67	1.335	37,6

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.3.5 Aufzug und schwellenlose Erreichbarkeit

Merkmale in der Kategorie rund um Barrierefreiheit und Barrierearmut wurden für folgende Teilbereiche erfasst:

- Stufen- und Schwellenlosigkeit im Zugangsbereich bis zur Wohnungstür
- Stufen- und Schwellenlosigkeit im Zugangsbereich in der Wohnung
- Stufen- und Schwellenlosigkeit im Zugangsbereich zum Freisitz
- Durchgangsbreiten in der Wohnung
- Größe und Schwellenlosigkeit von Duschen (siehe Kapitel 6.3.1)
- Lage der Wohnung (im Gebäude, siehe Kapitel 6.1.2)
- Vorhandensein und Haltesystematik von baurechtlich notwendigen und nicht notwendigen Aufzügen

In Tabelle 43 sind die Häufigkeiten für die ersten vier Merkmale aufgeführt.

Tabelle 43: Merkmale der Barrierearmut in der Wohnung

	nicht zutreffend	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Wohnung ist von außen ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen erreichbar	0	2.788	762	21,5
Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche/die Kochnische sind ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen zugänglich	0	628	2.922	82,3
Alle Flure und Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit (lichte Durchgangsbreite)	0	2.212	1.338	37,7
Mind. ein Freisitz ist von der Wohnung aus ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen zugänglich	991	1.896	663	18,7

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 44 beinhaltet die erhobenen Merkmale zum Aufzug. Bei 123 Einfamilienhäusern wurde das Vorhandensein eines Aufzugs nicht abgefragt, weshalb diese Fälle als „nicht zutreffend“ ausgewiesen wurden.

Tabelle 44: Vorhandensein und Haltecharakteristik von Aufzügen

	nicht zutreffend	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Gebäude hat einen Personen-Aufzug	123	2.420	1.007	28,4
Aufzug hält im gleichen Geschoss wie die Wohnung	2.543	70	937	26,4
Aufzug hält in einem Zwischengeschoss unmittelbar darüber bzw. darunter	2.543	937	70	2,0
Aufzug hält in den Stockwerken, in dem die sonstigen Funktionsräume (z.B. Keller) verortet sind	2.543	138	869	24,5
Aufzug vorhanden und Gebäudehöhe <= 6	0	2.941	609	17,2
Aufzug vorhanden und Gebäudehöhe <= 6 und Wohnung liegt im 4. bis 5. Stock oder DG	0	3.289	261	7,4

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

In Bezug auf die Barrierearmut konnte kein statistisch signifikantes Preisdifferential festgestellt werden. Bei der separat geprüften Aufzug-Merkmalgruppe konnte hingegen für einen Aufzug in einem Gebäude bis zu 6 Stockwerken und einer Wohnungslage im 4. Stock oder höher ein statistisch signifikanter Zuschlag festgestellt werden. Diese Operationalisierungsvariante erzielte die statistisch robustesten Ergebnisse.

6.3.6 Einbruchschutz

Unter der Kategorie Einbruchschutz können Fragen zur Zugangssicherung von Türen subsummiert werden. In Tabelle 45 ist das entsprechende Vorkommen der erhobenen Merkmale dargestellt.

Tabelle 45: Merkmale des Einbruchschutzes

	unbekannt	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Die Zarge der Wohnungseingangstür ist aus Metall	59	1.771	1.720	48,4
Wohnungseingangstür mit Türspion	59	931	2.559	72,1
Das Wohnungstürschloss hat einen Panzerriegel oder eine Mehrfachverriegelung	59	2.618	873	24,6
Wenn vorhanden: Terrassentür / Balkontür mit Pilzkopfverriegelung	59	2.446	1.045	29,4
Gegensprechanlage oder entsprechende Zugangskontrolle	0	572	2.978	83,9
Zugangskontrolle zum Gebäude mit Video-gegensprechanlage	59	3.058	433	12,2

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Für Wohnungen mit einer Zugangskontrolle zum Gebäude mit Videogegensprechanlage konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag ermittelt werden.

6.3.7 Besondere Ausstattungsmerkmale

Als besondere Ausstattungsmerkmale wurde unter anderem das Vorhandensein von elektrisch betriebenen Rollläden sowie das Vorhandensein von raumhoher Verglasung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume erhoben (vgl. Tabelle 46). In dieser Übersicht ist auch das Merkmal vom Vermieter gestellte „auf Putz liegende“ Leitungen enthalten, bei dem im Gegensatz zu den übrigen Merkmalen in Tabelle 46 ein negativer Wohnwert angenommen wurde.

Tabelle 46: Besondere Ausstattungsmerkmale nach Baualtersklassen

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Raumhohe Verglasung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	18	11	49	27	160	265	7,5
Glasschiebe- oder Glasdoppeltüren zu Balkon/Loggia, Terrasse oder Wintergarten in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	13	2	35	11	69	130	3,7
Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen (Lamellenjalousien) an Fenstern in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	15	9	23	3	37	87	2,5
Manuell betriebene Rollläden / Klappläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	180	135	489	174	192	1.170	33,1
Elektrisch betriebene Rollläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	45	17	100	22	258	442	12,5
Vom Vermieter gestellte "auf Putz liegende" unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen	155	123	328	19	3	628	17,7

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Im Gegensatz zu den anderen abgefragten Ausstattungsmerkmalen, bei denen ein positiver Wohnwert vermutet wurde, konnte nur für die Merkmale raumhohe Verglasung und elektrisch betriebene Rollläden ein statistisch signifikanter Zuschlag festgestellt werden, wobei das Merkmal in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden sein muss. Für auf Putz liegende Leitungen wurde ein statistisch signifikanter Abschlag festgestellt.

6.4 Beschaffenheit der Wohnung

6.4.1 Baujahr

Die Baualtersklassen im Fragebogen entsprechen den traditionell im Frankfurter Mietspiegel verwendeten Klassen. Sie beruhen wiederum auf der Gebäudetypologie des IWU, die sich an den Zeitpunkten des Inkrafttretens der wesentlichen Baunormen bzw. historischen Umbruchsphasen orientiert. Gegenüber dem Mietspiegel 2022 wurde eine Erweiterung der jüngsten Baualtersklasse um die Jahre 2018 bis 2025 vorgenommen. Um dem historischen Bruch des Jahres 1945 besser gerecht zu werden, wurde die sich ursprünglich am Mikrozensus orientierende Klassengrenze 1948 auf 1945 geändert. Angesichts der sehr geringen Bautätigkeit in dieser Zeit sowie der im Rahmen des Wiederaufbaus z.T. noch fortwirkenden Charakteristika, wie z.B. altbautypischen Geschosshöhen, erscheint diese Änderung marginal. Abbildung 8 zeigt die Häufigkeit der verschiedenen Baualtersklassen.

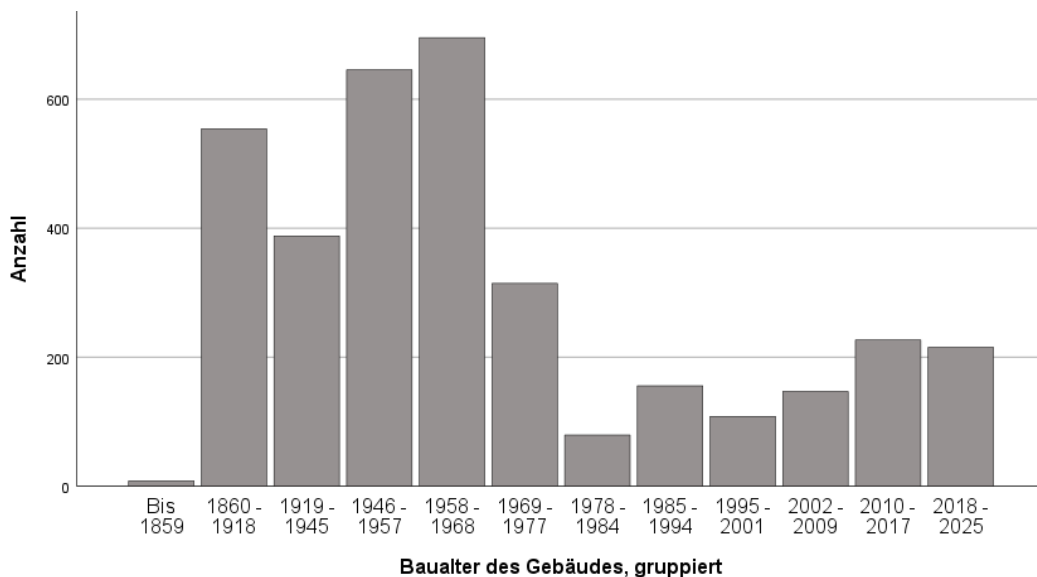
Im Rahmen der Regressionsanalyse wurden die einzelnen Baualtersklassen sowie unterschiedliche Zusammenfassungen von Baualtersklassen überprüft. Da in Frankfurt ein einstufiges Regressionsmodell zum Einsatz kommt, wird, anders als in Mietspiegeln, die mit Hilfe eines zweistufigen Regressionsmodells berechnet werden, die Mietpreisdifferenzierung nicht prioritär durch das Baualter erklärt, sondern konkurrierend zu anderen Wohnwertmerkmalen. Je größer der Erklärungswert der explizit modellierten Wohnwertmerkmale, desto geringer der Erklärungswert der Baualtersklasse. Die Baualtersklasse besitzt im Mietspiegel Frankfurt

daher nur einen relativ geringen Erklärungswert. Sie stellt ein Hilfsmerkmal dar, das implizit für nicht separat modellierbare Merkmalseigenschaften steht. Dies muss nicht der Zustand zum Errichtungszeitpunkt sein, sondern der mittlere aktuelle teilmodernisierte Zustand. Angesichts der zunehmenden Modernisierungstätigkeit schwindet der Preiseinfluss des Baujahres temporär, nimmt aber bei weitgehend abgeschlossenen Modernisierungszyklen wieder zu. Dazu kommt der überlagerte Einfluss unterschiedlicher Wohndauern, die ohne Berücksichtigung als außergesetzliches Merkmal dem Baualter zugeschlagen werden.

Ergebnisse

Gegenüber dem Mietspiegel 2022 wurde unter der nun erfolgten Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale und der weiteren Ausdifferenzierung der übrigen Wohnwertmerkmale nur noch ein statistisch signifikantes Preisdifferential für den Neubau sowie für den hochwertigen Altbau (vgl. Kapitel 6.4.3) festgestellt. Zu beachten ist zudem, dass Merkmale der energetischen Beschaffenheit zum Teil vom Baualter abhängig sind und darüber unterschiedliche baualterstypische Standards abgebildet werden.

Abbildung 8: Baualter



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.4.2 Modernisierung

Die Abfrage der gebäude- und wohnungsspezifischen Modernisierungsmerkmale wurde in einfacher Form bei der Mietendenbefragung und bei der Vermietendenbefragung ausführlicher integriert. Bei den Vermietenden wurden gebäudebezogene Modernisierungsmerkmale abgefragt sowie Modernisierungszeitpunkte erhoben. Durch die veränderten Erhebungsbedingungen der Auskunftspflicht, wodurch mehr Informationen durch die Vermietenden gewonnen werden konnten, konnten deutlich mehr Informationen zu den Modernisierungsmerkmalen eingeholt werden. In Tabelle 47 sind die Häufigkeiten der erfassten Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung und in Tabelle 48 Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude aufgeführt. In Tabelle 49 werden die Antworten auf die Frage nach dem Abschlussjahr der Modernisierungsmaßnahmen dargestellt.

Tabelle 47: Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung

	unbekannt	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Grundrissänderung durch bauliche Maßnahmen	266	2.901	383	10,8
Erneuerung des Innenputzes in allen Räumen	424	2.282	843	27,0
Erneuerung der Wasserleitungen	438	2.093	1.020	28,7
Erneuerung der Stromleitungen	456	1.884	1.210	34,1
Erneuerung der Heizungsleitungen	482	2.107	961	27,1
Erneuerung der Wohnungseingangstür	356	2.335	859	26,9
Austausch der Heizkörper	365	1.974	1.212	38,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 48: Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude

	unbekannt	nicht vorhanden	vorhanden	Prozent vorhanden
Erneuerung der Heizungsanlage	957	1.061	1.532	59,1
Erneuerung der Steigleitungen	1.841	1.252	457	12,9
Erneuerung der Klingelanlage	1.536	1.037	977	48,5
Erneuerung der Briefkastenanlage	1.554	1.039	958	48,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 49: Zeitraum des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen

		Vor bis zu fünf Jahren	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jah- ren	Vor über zehn Jahren	Nicht zu- treffend	Unbekannt	Gesamt
Grundrissänderung durch bauliche Maß- nahmen	Anzahl	67	46	39	2.900	498	3.550
	Prozent	1,9	1,3	1,1	81,7	14	100
Erneuerung des Innen- putzes in allen Räumen	Anzahl	164	143	256	2488	500	3.550
	Prozent	4,6	4	7,2	70,1	14,1	100
Erneuerung der Was- serleitungen	Anzahl	207	178	392	2266	507	3.550
	Prozent	5,8	5	11,1	63,8	14,3	100
Erneuerung der Strom- leitungen	Anzahl	280	235	429	2090	515	3.550
	Prozent	7,9	6,6	12,1	58,9	14,5	100
Erneuerung der Hei- zungsleitungen	Anzahl	182	123	332	2401	513	3.550
	Prozent	5,1	3,5	9,3	67,6	14,5	100
Erneuerung der Woh- nungseingangstür	Anzahl	170	135	258	2474	513	3.550
	Prozent	4,8	3,8	7,3	69,7	14,4	100
Austausch der Heizkör- per	Anzahl	203	170	406	2252	519	3.550
	Prozent	5,7	4,8	11,4	63,4	14,6	100
Erneuerung der Hei- zungsanlage	Anzahl	399	282	736	1530	603	3.550
	Prozent	11,2	7,9	20,7	43,1	17	100
Erneuerung der Stei- gleitungen	Anzahl	103	103	254	2581	510	3.550
	Prozent	2,9	2,9	7,1	72,7	14,4	100
Erneuerung der Klingel- anlage	Anzahl	252	226	476	1905	692	3.550
	Prozent	7,1	6,4	13,4	53,7	19,5	100
Erneuerung der Brief- kastenanlage	Anzahl	214	213	499	2091	534	3.550
	Prozent	6,0	6,0	14,1	58,9	15	100

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Im Rahmen der Regressionsanalyse konnte ein statistisch signifikanter Zuschlag für Grundrissänderung festgestellt werden, die innerhalb der letzten 10 Jahre durchgeführt wurden. Ebenfalls statistisch signifikant wurde das Merkmal Erneuerung des Innenputzes in allen Räumen. Da jedoch bei der Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Mietspiegelbroschüre festgestellt wurde, dass das Merkmal nicht hinreichend im Fragebogen abgegrenzt ist, da der genaue Umfang der Maßnahme (ganze Flächen oder nur geringe Flächenanteile; auch Decken oder nur Wände) sowie die Qualität der Durchführung nicht erhoben wurde, wurde in Abstimmung mit der Mietspiegelkommission beschlossen, dass entsprechende Merkmal nicht in Modell zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde ein statistisch signifikanter Zuschlag für die Erneuerung der Steigleitungen festgestellt, bei dem jedoch keine zeitliche Beschränkung maßgebend ist.

6.4.3 Hochwertiger Altbau

Altbauten weisen bestimmte Charakteristika auf, die im Fragebogen abgefragt wurden. Z.T. sind diese Elemente ausschließlich in Kombination mit den Baualtersklassen der Altbauten (bis 1859, 1860 – 1918, 1919 – 1945) valide, z.B. wenn es sich um originale Merkmale handeln muss (Stuck, Originalfußbodenbeläge). Dahinter steht die Annahme, dass nicht das Merkmal allein, sondern in Kombination mit der Beschaffenheit des Gebäudes zusammen die baukulturell wertgeschätzte Eigenschaft ausdrückt und das Merkmal daher diese in Zusammenhang mit jüngeren Gebäuden nicht replizieren kann. Um auch die im Altbau erforderlichen Modernisierungen bzw. Instandsetzungen zu berücksichtigen, sind verschleißanfällige Ausstattungsmerkmale auch dann als altbautypisch definiert, wenn sie originalgetreue oder altbaugerechte Spezifika aufweisen (z.B. Fenster).

Tabelle 50: Charakteristische Ausstattungsmerkmale im Altbau

	bis 1859	1860 - 1918	1919 - 1945	1946 u. später	Gesamt
In über 50 % der Wohn- / Schlafräume besonders hochwertiger Fußboden (Massivparkett, Massivdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine) in gutem Zustand	3	172	49	306	531
In mindestens 1 Raum Stuck	1	61	6	18	86
In mindestens 1 Raum Altbautür	1	172	49	46	268
In mindestens 1 Raum Flügeltür	0	38	7	3	48
In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlaf-räume altbaugerecht geteilte Fensterflügel	3	143	52	18	216
In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlaf-räume originale oder originalgetreu rekonstruierte Altbaufenster	0	46	10	6	62

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Ergebnisse

Das Ausstattungsmerkmal des hochwertigen Altbaus hat sich als statistisch signifikanter Zuschlag herausgestellt, wobei die Modellierung bzw. Definition des hochwertigen Altbaus sich an der Variante des Mietspiegels 2022 orientierte. Das Zuschlagsmerkmal ist nicht kombinierbar mit dem Merkmal „besonders hochwertiger Fußboden“ (vgl. Kapitel 6.3.4).

Tabelle 51: Zuschlagsmerkmal hochwertiger Altbau

	Anzahl	Prozent
Baualter vor 1918, Besonders hochwertiger Fußboden oder Massivholzdielen in mind. 50 % der Wohnräume (in gutem Zustand), altbaugerecht geteilte Fensterflügel in mind. 50 % der Wohnräume	61	1,7

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Bereits in der Mietrechtsreform 2012 wurde klargestellt, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, Bestandteil der fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB ist. Entsprechend wurden bauliche und anlagentechnische Einzelmerkmale – auch weil Energieausweise noch (immer) nicht flächendeckend vorliegen und unterschiedliche Erstellungssystematiken aufweisen – sowie diverse Kennwerte abgefragt und analysiert.

Wie die Modernisierungsmerkmale (siehe Kapitel 6.4.2) wurden auch die energiebezogenen Merkmale bei der Mietendenbefragung und bei der Vermietendenbefragung abgefragt, wobei vorrangig die Informationen der Vermietendenbefragung genutzt wurden. Auch hier zeigte sich, dass – mutmaßlich bedingt durch die Auskunftspflicht – mehr Informationen durch die Vermietenden als in den Vorjahren gewonnen werden konnten.

In den Fragebögen wurden die für den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser relevanten Gebäude-merkmale erfasst. Dabei handelt es sich um Indikatoren, die die Größe, die Form und den wärmetechnischen Zustand des Gebäudes sowie die Art der Wärmeversorgung, des Energieträgers und der gegebenenfalls für Heizung und/oder Warmwasser genutzten erneuerbaren Energien wiedergeben.

Die Abfragesystematik der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Fragebogen wurde gegenüber der vorherigen Erhebung überarbeitet und es wurden zusätzliche Merkmale erfasst. Dabei wurden aktuelle Forschungsbefunde zu energetischer Gebäudebewertung und maßgeblichen Einflussfaktoren für den Gebäudeenergiebedarf berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 6.5.2 mit weiteren Verweisen). Die Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung (Sebastian et al. 2024) beinhalten kaum Hinweise zum Vorgehen bei der Analyse von energetischen Merkmalen. In einem von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) geförderten Forschungsprojekt arbeitet das IWU aktuell an entsprechenden Verfahren und hat bei der Frankfurter Mietspiegelerstellung erste konzeptionelle Ansätze und Ergebnisse hierzu einfließen lassen.¹⁴

6.5.1 Heizung und Warmwasser

Das Vorhandensein einer Heizung ist der Regelfall, wobei in wenigen Einzelfällen keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit vorliegt (vgl. Tabelle 52). 48,1 % aller Fälle verfügten über eine Gebäudezentralheizung, 18,5 % über eine Etagenheizung, 15,4 % über eine Fern- bzw. Nahwärmelösung und 10,2 % über eine Blockheizung. Die übrigen Beheizungsformen spielen hingegen nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Tabelle 52: Beheizung der Wohnung

	Anzahl	Prozent
Fernwärme, Nahwärme	548	15,4
Blockheizung (eine Heizzentrale für mehrere Gebäude)	362	10,2
Zentralheizung	1.707	48,1
Etagenheizung (wohnungswise Beheizung)	658	18,5
Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung	78	2,2
keine Heizung (keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit)	3	0,1
Unbekannt	195	5,5
Summe	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

In Tabelle 53 ist die Gesamtkategorie „Einzelöfen, Raumheizgeräte und Nachtspeicherheizung“ differenziert dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die zugehörigen Fälle hauptsächlich den ersten drei Kategorien entsprechen, die eher dem Substandard zuzuordnen sind.

¹⁴ DBU-Forschungsprojekt „Entwicklung eines praxisgerechten Verfahrens zur merkmalsbasierten, flexiblen energetischen Bewertung von Wohngebäuden zur Anwendung in Mietspiegeln“, Projektlaufzeit 08/2025 – 08/2027, <https://www.iwu.de/forschung/energie/flexible-energiebewertung-fuer-mietspiegel/>. Im etwas später als Frankfurt erstellten Darmstädter Mietspiegel konnte ein statistisch signifikanter Befund für ein in dem DBU-Projekt entwickeltes Wärmepunktesystem ermittelt werden, das zum Zeitpunkt der Analyse für den Frankfurter Mietspiegel noch nicht vorlag. Stattdessen wurde in Frankfurt ein Ansatz zur Schätzung der Heizkosten geprüft (vgl. Kapitel 6.5.2).

Tabelle 53: Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung

	Anzahl	Prozent
überwiegend Einzelöfen	28	0,8
überwiegend Elektro-Heizgeräte / Elektro-Öfen / Heizstrahler	16	0,4
überwiegend elektrische Nachtspeicheröfen / Nachtspeicherheizung	23	0,6
überwiegend Elektro-Flächenheizsystem (elektrisch direkt erwärmte Fußboden-, Wand-, Deckenflächen)	1	0,0
überwiegend elektrische Wärmepumpen, raumweise (z.B. Split-Wärmepumpen)	0	0,0
Sonstiges	15	0,4
Trifft nicht zu	3.467	97,7
Unbekannt	1	0,0
Summe	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 54 ist zu entnehmen, von wem die Heizungsanlage gestellt wurde. In der Regel stellen die Vermietenden die Heizungsanlage. In knapp 12 % erfolgt dies durch einen Dritten. Bei etwas weniger als 1 % wurde keine Heizungsanlage gestellt.

Tabelle 54: Heizungsanlage

	Anzahl	Prozent
Von der Vermieterin / vom Vermieter	2.969	83,6
Von einem Dritten (z.B. Fernwärme, Wärme-Contracting)	418	11,8
Keine vom Vermieter oder einem Dritten gestellte Heizung (z.B. vom Mieter eingebaut / vom Vormieter übernommen)	25	0,7
Unbekannt	139	3,9
Summe	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.5.2 Vorgehen zur Bewertung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes

Ziel der weiteren Aufbereitung der verschiedenen Variablen mit Bezug zur energetischen Beschaffenheit war es, eine Gesamtbewertung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes zu ermöglichen. Dies sollte nach Möglichkeit eine Alternative zur Berücksichtigung von statistisch signifikanten Einzelmerkmalen im Regressionsmodell darstellen, um eine bessere Abbildung des Gesamtzustands zu erreichen.

Drei Varianten der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes wurden erarbeitet und im Rahmen der Regressionsanalyse in Form von wohnflächenbezogenen Kennwerten untersucht:

- der Schätzwert der jährlichen Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser
- der Schätzwert der monatlichen verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser
- die tatsächliche und – wenn nicht vorhanden – geschätzte Einstufung in die Klassen des Energiebedarfsausweises (Grundlage: Schätzung Endenergiekennwert).

Für die Ermittlung der genannten Schätzwerte wurde ein physikalisches Modell verwendet, das sich auf empirische Daten aus dem deutschen Wohngebäudebestand stützt und das in verschiedenen IWU-Projekten angewendet und weiterentwickelt wurde und wird.

Ausgangspunkt sind die vorrangig aus der Vermietendenbefragung stammenden energiebezogenen Fragebogenangaben, die in das Format von Energieprofil-Indikatoren entsprechend der Definition in Loga et al. 2021 übertragen wurden. Daraus werden die Eingangsdaten des Energiebilanzmodells (Hüllflächen, U-Werte, Wärmeverlustkennwerte von Verteilung und Speicherung sowie Erzeugeraufwandszahlen) gemäß Loga et al.

2021 abgeleitet und auf dieser Grundlage eine Energiebilanzierung für ein Jahr vorgenommen (TABULA-Bilanzverfahren (vgl. Loga/Diefenbach 2013)). Im Fall von fehlenden Informationen (z.B. Dämmstoffdicke) wird entsprechend Loga et al. 2021 eine Imputation mit Hilfe von typischen Werten vorgenommen, die aus einer gesonderten Erhebung im deutschen Wohngebäudebestand stammen (vgl. Cischinsky / Diefenbach 2016) und in Stein et al. 2025 differenziert nach Gebäudetyp aufbereitet wurden.

Die auf diese Weise ermittelten Energiekennwerte (Schätzwert Wärmeerzeugung, Schätzwert Endenergie) wurden entsprechend dem in Loga et al. 2015 beschriebenen Verfahren auf das typische Niveau von Verbrauchswerten kalibriert.

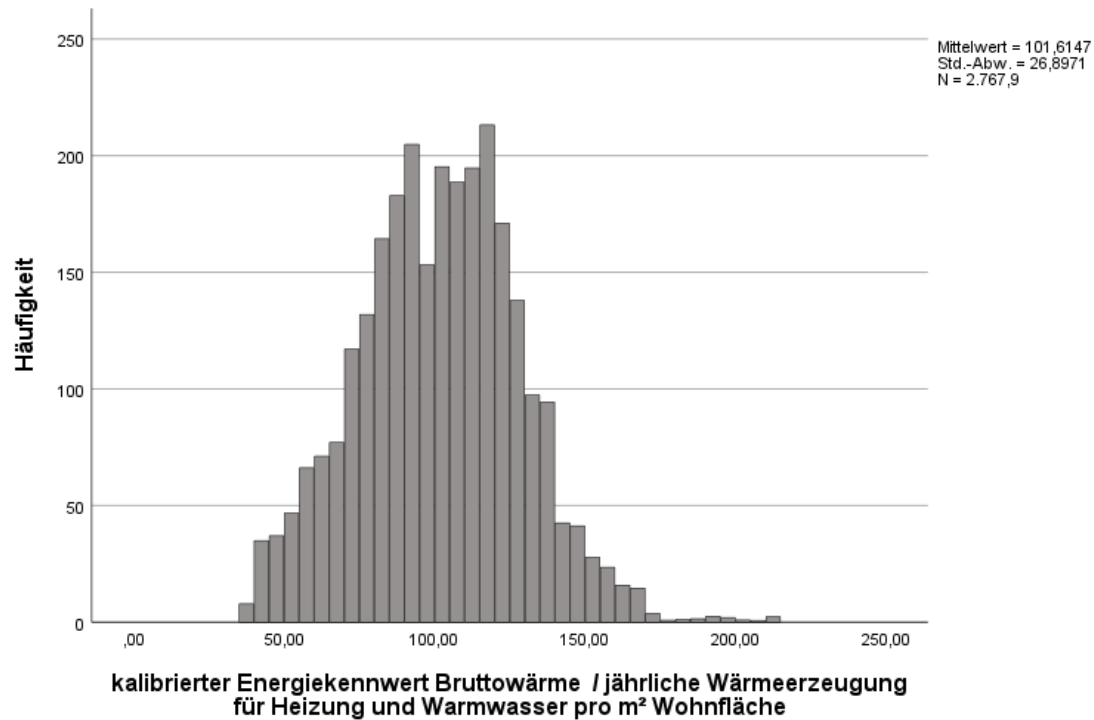
Wird der Endenergiebedarf mit dem jeweiligen Energiepreis des Energieträgers (siehe Tabelle 55) multipliziert und durch 12 geteilt, ergibt sich der Schätzwert der monatlichen verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser (vgl. Abbildung 9).

Tabelle 55: Ansätze für die Gewichtung der berechneten Endenergiekennwerte mit dem Energiepreis der Energieträger

Energieträger	Energiepreis in Cent / kWh
Gas	13
Heizöl	10
Kohle	6
Holz	6
Strom	32
Fernwärme	16
andere	13
Stromerzeugung	15

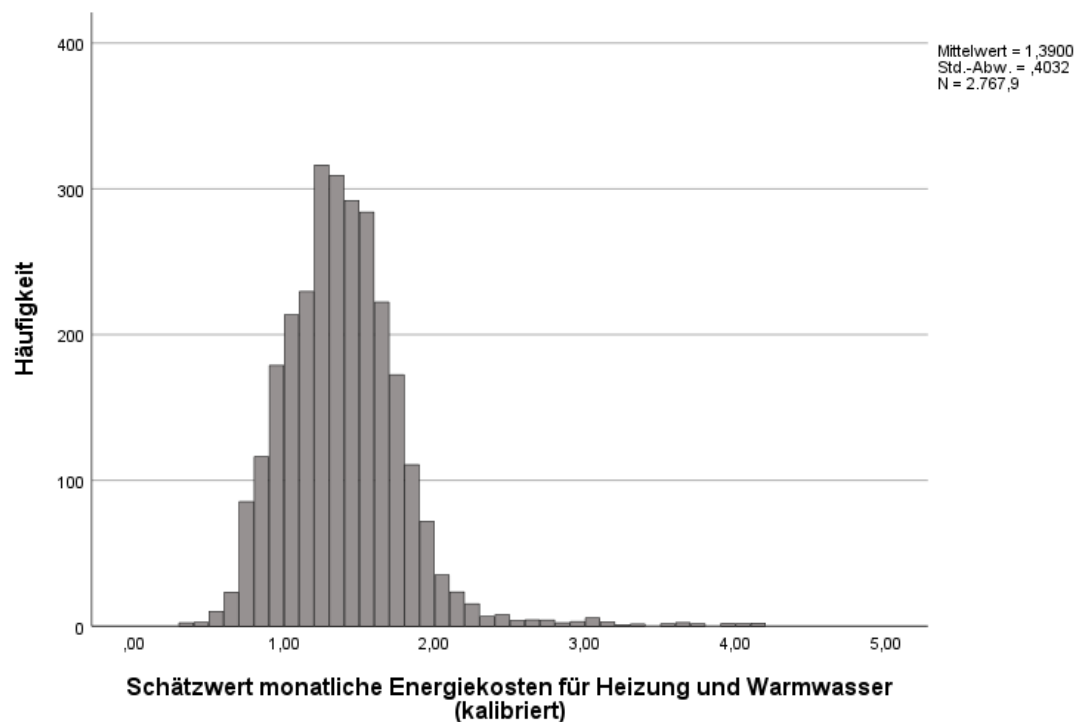
Quelle: Erdgas und Strom: Mainova-Preisblätter (Strom: Mischpreis aus Haushalts- und Sondertarif); Fernwärme: AGFW für Mainova; Heizöl: co2online; Stromerzeugung: Schätzung (Mischpreis, Eigennutzung, Einspeisung); Stand: Januar 2026.

Abbildung 9: Häufigkeitsverteilung Schätzwert der Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser (kalibrierter Energiekennwerter Bruttowärme)



Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

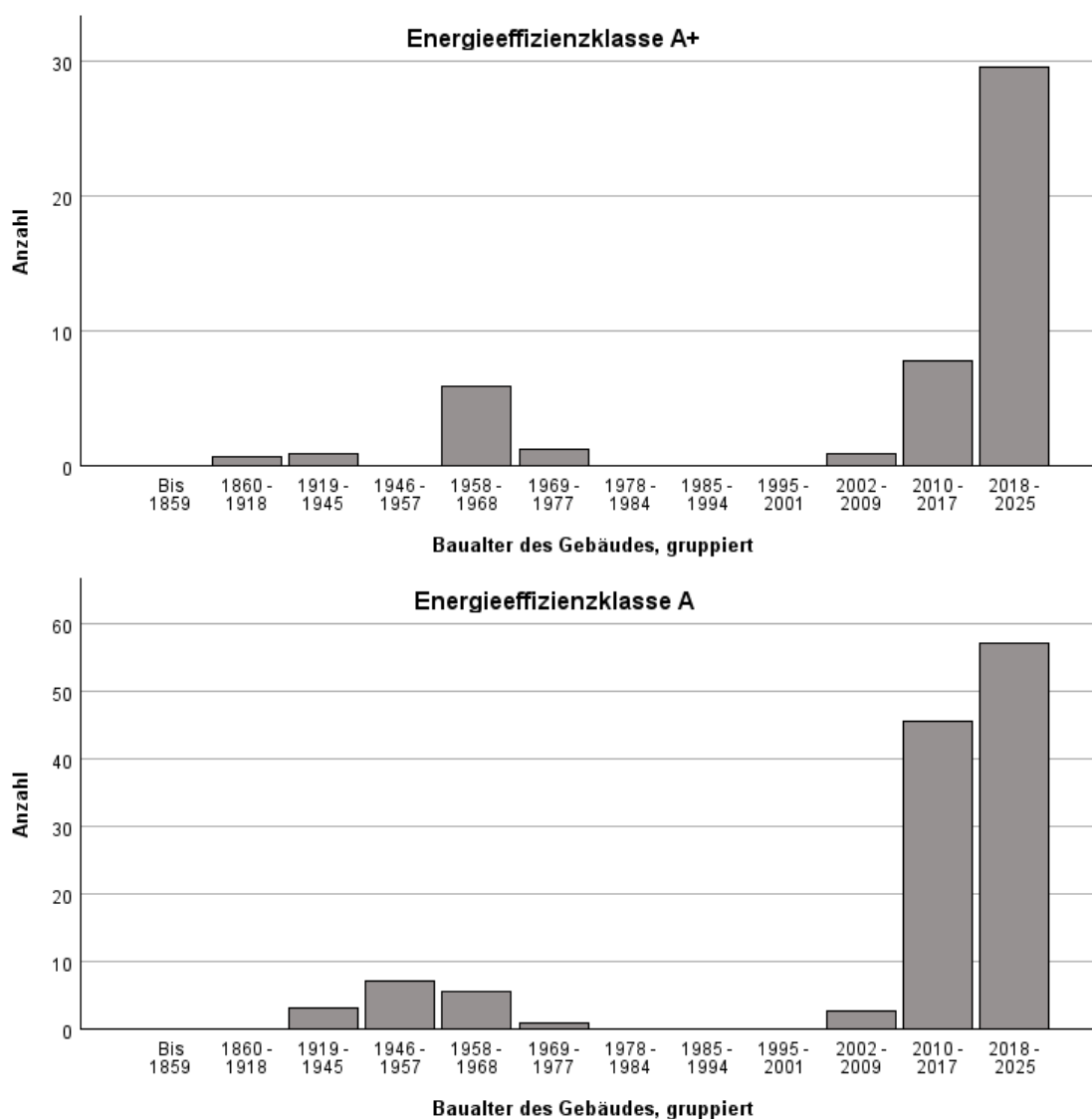
Abbildung 10: Häufigkeitsverteilung Schätzwert der monatlichen Heizkosten

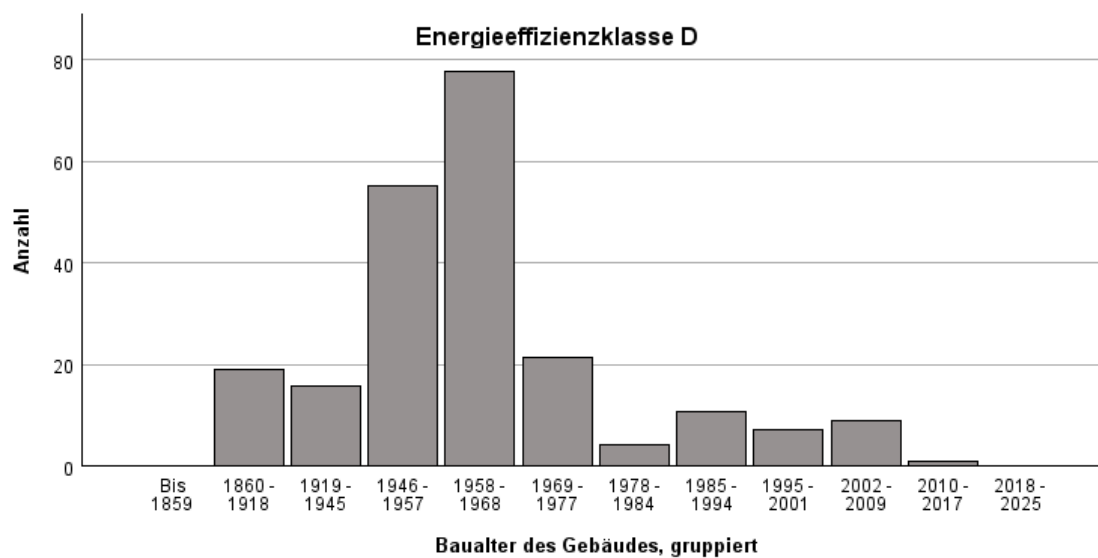
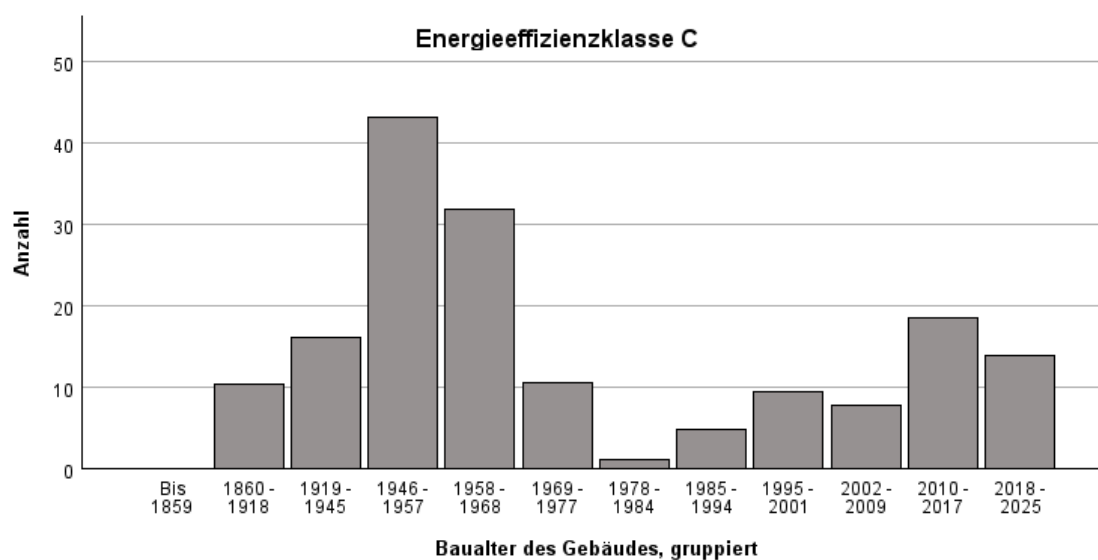
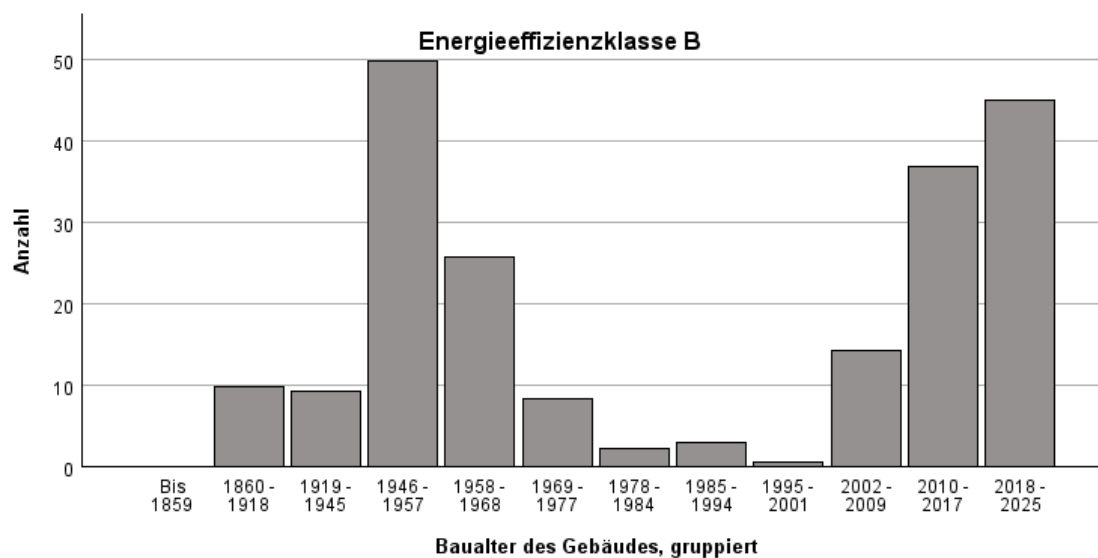


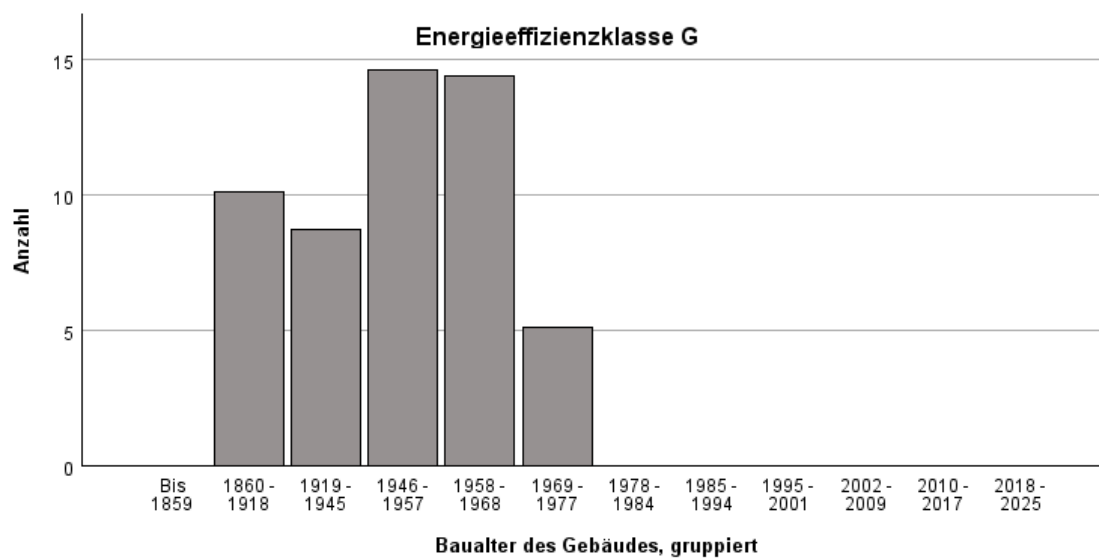
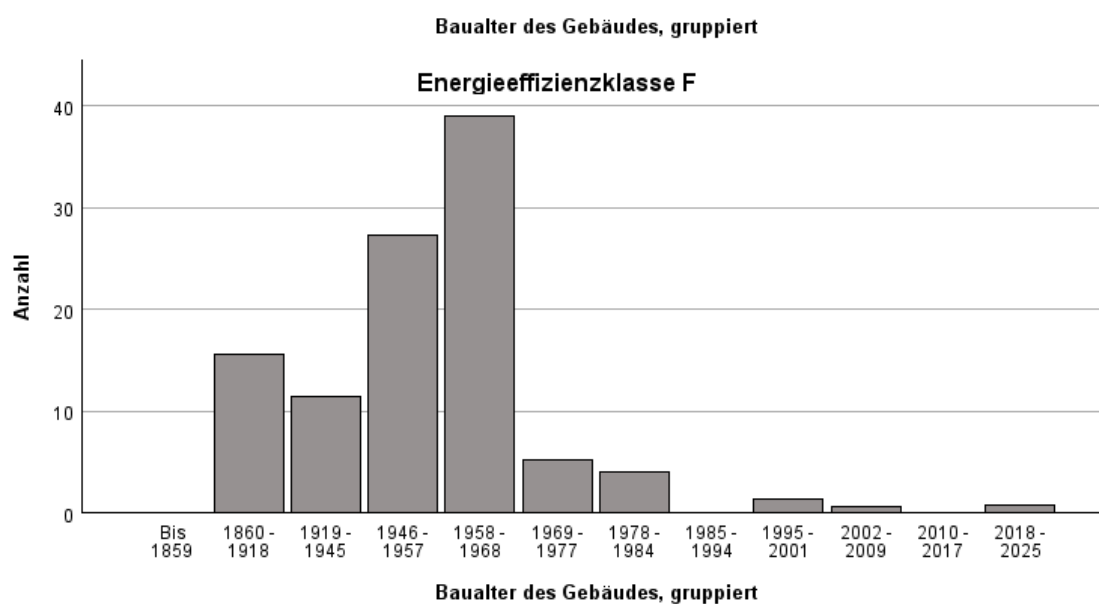
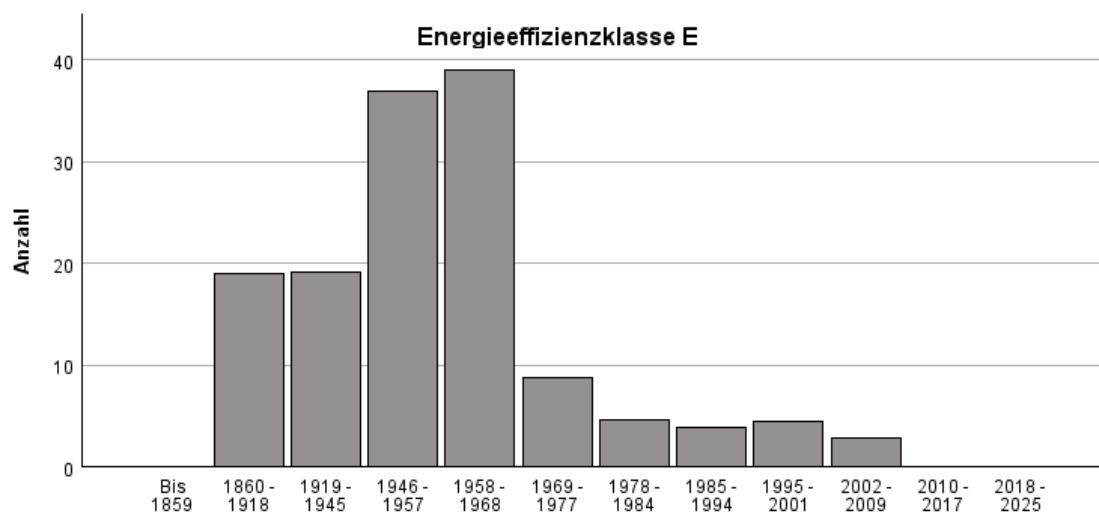
Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

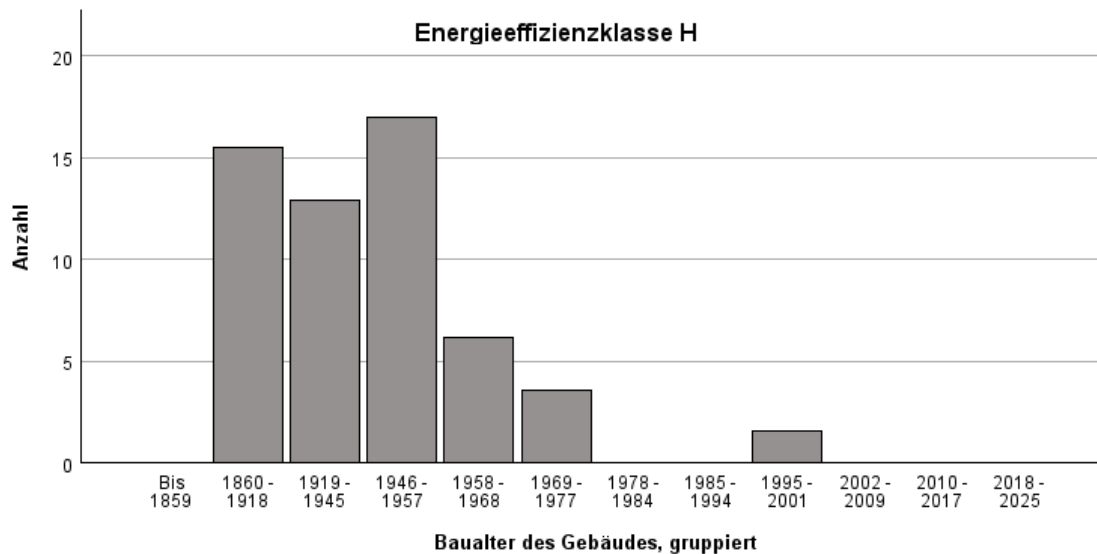
Neben diesen metrischen Variablen wurde in der Regressionsanalyse auch der Zusammenhang mit der Einstufung im Energiebedarfsausweis geprüft. Da jedoch die hierfür benötigten Endenergiekennwerte nur für weniger als ein Viertel der Fälle vorlagen, wurde ergänzend eine Schätzung dieser Werte auf der Basis der Energiebilanz-Berechnung vorgenommen. Hierzu wurde zunächst der Zusammenhang zwischen den vorliegenden Angaben zum Endenergiekennwert aus dem Energiebedarfsausweis mit dem aus den Einzelmerkmalen für diese Gebäude ermittelten Schätzwert des Endenergiebedarfs ermittelt. Für die Schätzung des Endenergiebedarfs im Energiebedarfsausweis auf der Grundlage der bei der Analyse vorgenommenen Energiebilanzierung wird eine mittels Regression ermittelte Formel verwendet (vgl. Loga et al. 2019). Dieses Regressionsmodell wurde auf alle Fälle angewendet, für die keine Angabe aus dem Energiebedarfsausweis vorliegt. Unter Anwendung der im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Klassengrenzen konnte dann eine Schätzung der Einstufung in die im Energiebedarfsausweis angegebenen Energieeffizienzklassen vorgenommen werden. Abbildung 11 zeigt die daraus ermittelten Häufigkeiten der besten Energieeffizienzklassen A+, A, B und C, differenziert nach Baualtersklasse.

Abbildung 11: Einordnung der erhobenen Energiebedarfsausweise sowie der geschätzten Energiebedarfsausweiswerte nach Energiebedarfsausweisklassen









Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.5.3 Ergebnisse der Auswertung der energetischen Beschaffenheit

Als Ergebnis der Analyse der aus den energierelevanten Merkmalen abgeleiteten Gesamtbewertung der energetischen Beschaffenheit kann festgehalten werden:

- Ein linearer Zusammenhang zwischen den geschätzten Energiekosten und der Nettomiete ist nicht feststellbar. Jedoch ist eine höhere Zahlungsbereitschaft bei besonders niedrigen Energiekosten erkennbar.
- Die Analyse der Fälle mit besonders niedrigen Energiekosten ergibt sehr unterschiedliche Gebäudeprofile: Es handelt sich überwiegend um neuere Gebäude (Baujahr ab 2002). Außerdem ist häufig sehr gute Dämmung (Dach/Wand), 3-Scheiben-Verglasung, Solaranlage, Lüftungswärmerückgewinnung, Fernwärme und Wärmepumpe anzutreffen.
- Die Einzelmerkmale treten in unterschiedlicher Kombinatorik auf, sodass keine einfache Zuordnung zwischen der Eigenschaft „besonders niedrige Heizkosten“ und den Einzelmerkmalen hergestellt werden kann.
- Auf Grund der Verschiedenheit der Gebäudeprofile sind diese nicht direkt als praxistaugliche Zusammenführung darstellbar. Die geschätzten Heizkosten dienen aber als analytische Stütze zur Prüfung einzelner Gebäudemerkmale.
- Auch für die erhobenen und geschätzten Energiebedarfsausweisklassen ist kein Zusammenhang mit der Nettomiete feststellbar.

Unabhängig von diesen Ergebnissen konnte für eine Reihe von Einzelmerkmalen ein statistisch signifikanter Zusammenhang mit der Nettomiete festgestellt werden (vgl. Tabelle 56). Dabei erfolgte eine regressionsanalytische Überprüfung unterschiedlicher Qualitätsstufen der einzelnen Gebäudemerkmale, um den Wohnwert differenziert zu beschreiben. Es wurden statistisch signifikante Abschlagsmerkmale für einen einfachen Heizungsstandard und für eine eingeschränkte Beheizbarkeit der Wohn- / Schlafräume sowie Küche und Bad festgestellt. Für Außenwanddämmungen, die ca. 75 % oder 100 % der Außenwandfläche abdecken und eine Dämmstoffdicke von mindestens 18 cm aufweisen, sowie für Dachdämmung mit mindestens 5 cm Dämmstoffdicke konnten statistisch signifikante Zuschlagsmerkmale ermittelt werden. Bei den Außenwanddämmungen wird ein äquivalenter Wärmeschutz auch durch einen U-Wert der Wand von $0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ oder weniger erreicht. Schließlich ist die 2- bzw. 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung zu nennen, für die sich ebenfalls ein statistisch signifikanter Preiszusammenhang zeigte.

Tabelle 56: Energetische Merkmale

	Baualter des Gebäudes					Gesamt	In Prozent
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2025		
Einfacher Heizungsstandard: Elektro-Einzelöfen ODER Einzelöfen für Holz/Kohle/Öl/Gas (ohne zentrale Gas-Versorgung) vom Vermieter gestellt ODER überhaupt keine Heizung	20	10	25	7	1	63	1,8
Nicht alle Wohn-/Schlafräume sowie Küche und Bad sind beheizbar, soweit die Heizung vom Vermieter gestellt wurde	46	36	119	8	9	220	6,2
2-Scheiben-Verglasung ab 1995 eingebaut oder 3-Scheiben-Verglasung	50	35	176	128	580	969	27,4
Außenwanddämmung mit sehr hohem Standard: Dämmstoffdicke mindestens 18 cm, überwiegender Anteil der Außenwandfläche gedämmt	9	9	25	3	94	140	3,9
Dachdämmung mittlerer oder hoher Standard: Baujahr ab 1978 ODER Baujahr vor 1978 und Dämmung mit Dämmstoffdicke größer 5 cm	149	170	480	346	591	1.736	78,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

6.6 Lage

6.6.1 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 (beispielsweise sind zentrale Lagen 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 wohnwertrelevante 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 sachlogischen 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 MStV gefordert, dass die Wohnlagenbewertung bei qualifizierten Mietspiegeln so zu erfolgen hat, dass eine eindeutige Zuordnung einer Adresse zu einer Wohnlagenkategorie bzw. -klasse¹⁵ ermöglicht ist. Zusätzlich soll die Zuordnung einer Wohnung zu einem spezifischem Wohnlagentyp 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 Frankfurt am Main 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 kann nur nachrangig erfolgen (vgl. § 19 Abs. 2 MStV).

Ausgehend von der a priori nicht abschließend bestimmbar 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 Frankfurt und unter Berücksichtigung der Prüfaufträge der 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 zum Beispiel entweder auf die Erreichbarkeit von Park- und Grünflächen oder etwa auf eine aufgelockerte Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität beziehen. Während die Erreichbarkeit besser durch die physische Distanz einer Wohnung zur nächsten Grünanlage abgebildet wird, könnte die aufgelockerte Bebauung eher durch den Anteil von Grünflächen im Wohnumfeld operationalisiert werden. 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. Damit die Wohnlageneinteilung regelmäßig bei der Neuerstellung des Mietspiegels überprüft werden kann, wurden überwiegend Daten der Stadt Frankfurt am Main verwendet.¹⁶ Ergänzt wurden die Datengrundlagen durch Daten des Bundes für sogenannte „Points of Interest“ (BundPOI) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), durch die Lärmkartierungen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und durch normierte Bodenrichtwerte, die vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main zur Verfügung gestellt wurden.

Die Überprüfung der Wohnwertrelevanz einzelner operationalisierter Lagevariablen erfolgte dann iterativ anhand eines multiplen Regressionsmodells, das zunächst mit der Wohnlageneinteilung des Mietspiegels 2022/2024 vorselektiert wurde. Die einzelnen Lagemerkmale ersetzen dabei den Variablenblock der Wohnlagenvariablen 2022/2024, die auf Grundlage der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss der Stadt

¹⁵ Zur Beschreibung von Wohnlagen mit vergleichbaren Lagequalitäten werden unterschiedliche Begriffe 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.

¹⁶ Siehe: Geoportal Frankfurt: <https://geoportal.frankfurt.de>; Statistikportal Frankfurt: <https://statistikportal.frankfurt.de>; Offene Daten Frankfurt: <https://offenedaten.frankfurt.de>; Geodatenkatalog: <https://geodatenkatalog.frankfurt.de/>.

Frankfurt am Main erarbeitet worden waren. Anschließend wurden aussagekräftige und robuste Lagevariablen identifiziert. Hierbei wurden die übrigen gesetzlichen (siehe Kapitel 6.1 bis 6.5) und außergesetzlichen (siehe Kapitel 7.4) Merkmale im Hauptmodell belassen und nur die Lagevariablen wurden selektiert bzw. variiert.

Bei distanz- oder radiusabhängigen Variablen wurde die jeweilige Operationalisierung der Lagevariable optimiert, indem bei einem Bezug zum erweiterten Wohnumfeld zunächst grobe Distanzkategorien von 250 Metern, 500 Metern und 750 Metern und im Falle eines Bezugs zum direkten Wohnumfeld Schritte von 25 Metern, 50 Metern, 100 Metern und 150 Metern verwendet wurden. Sollten sich hierbei einzelne Variablen als hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung sachgerecht, relevant, robust und statistisch signifikant erweisen, wurden nochmals feinere Distanzabstufungen geprüft. Bei der Auswahl der einzelnen Lagevariablen (nicht gemeint sind Polynome) wurde darauf geachtet, keine übermäßige Multikollinearität im Modell zu zulassen.

Danach wurden die ausgewählten Lagevariablen mit Ausprägungen für das gesamte Stadtgebiet verwendet, um unter Anlegen der geschätzten lagespezifischen Regressionsparameter für jeden Adresspunkt im Stadtgebiet einen lagespezifischen Wohnwerteinfluss zu bestimmen. Dieser geschätzte Lagewert konnte für alle Adresspunkte in Frankfurt berechnet werden, sofern die zugrundeliegenden Lagevariablen Ausprägungen an diesem Adresspunkt besitzen. Ausnahmen bilden hier Adresspunkte ohne Wohnnutzung bspw. im Bereich des Flughafens, in Gewerbegebieten oder auf Grün- und Verkehrsflächen.

Zur Berechnung wurde die folgende Formel angelegt:

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

Die geschätzten Regressionsparameter 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 weitestgehend deckungsgleich mit denen des finalen Regressionsmodells. Kleinere Abweichungen der berücksichtigten Variablen zwischen Lagemodell und finalem Regressionsmodell rühren maßgeblich daher, dass für die bessere Anwendung des Mietspiegelmodells der geschätzte numerische Lagewert anschließend klassiert wurde. Dafür wurden die Adresspunkte des Stadtgebietes anhand des jeweiligen Lagewertes durch das k-Means-Verfahren (vgl. Hartigan/Wang 1979) zunächst in 20 Lageklassen eingeteilt. Bei sinnvoller Wahl der Referenzkategorie und Zusammenführung von statistisch nicht signifikanten Lageklassen mit vom lagebedingten Wohnwert benachbarten Lageklassen resultierten neun statistisch signifikante Lageklassen plus Referenzkategorie.

6.6.2 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. Hierbei werden alle amtlichen und bemeldeten nichtamtlichen Adressen berücksichtigt (n = 93.173, 01. April 2024). 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 lageinduzierten 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“ (§ 19 Abs. 2 Satz 1 MsV) wurden „Lärm“ und „Gewässer“ berücksichtigt. Eine Übersicht der aufgestellten Arbeitshypothesen, die daraus abgeleiteten Operationalisierungsvarianten und die verwendeten Datengrundlagen sind in Tabelle 57 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 Frankfurt am Main wurden Daten aus dem Jahr 2024 zur Anzahl der Personen je Baublock und zur Anzahl der Wohnungen je Baublock verwendet, um baublockweise die Anzahl der Personen bzw. Wohnungen je Quadratkilometer zu berechnen.

Ergänzend wurde eine Hotspot-Analyse auf Basis der lokalen G*-Statistik durchgeführt, mit der Bereiche identifiziert werden können, die statistisch signifikant dichter bewohnt bzw. bebaut sind als ihre direkte Umgebung.¹⁷

Gegebenenfalls wurden vereinzelt Baublöcke zusammengefasst, wenn aus Gründen der Anonymisierung eine Ausweisung für den einzelnen Block nicht möglich war. Die auf Ebene der Baublöcke erstellten Werte für die Bevölkerungs- und Wohnungsdichte sowie die Kategorisierungen in Dichtehotspots 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 Verkehrsdichte wurde dagegen nicht explizit berücksichtigt, da keine flächendeckende Modellierung des Verkehrsaufkommens für das Straßennetz der Stadt Frankfurt am Main vorlag. Ersatzweise wurden Daten zur Lärmbelastung des HLNUG herangezogen (vgl. weiter unten). Daneben kann vermutet werden, dass Bodenrichtwerte für Wohnlagen mit Beeinträchtigungen durch hohes Verkehrsaufkommens unter sonst gleichen Bedingungen niedriger sind.

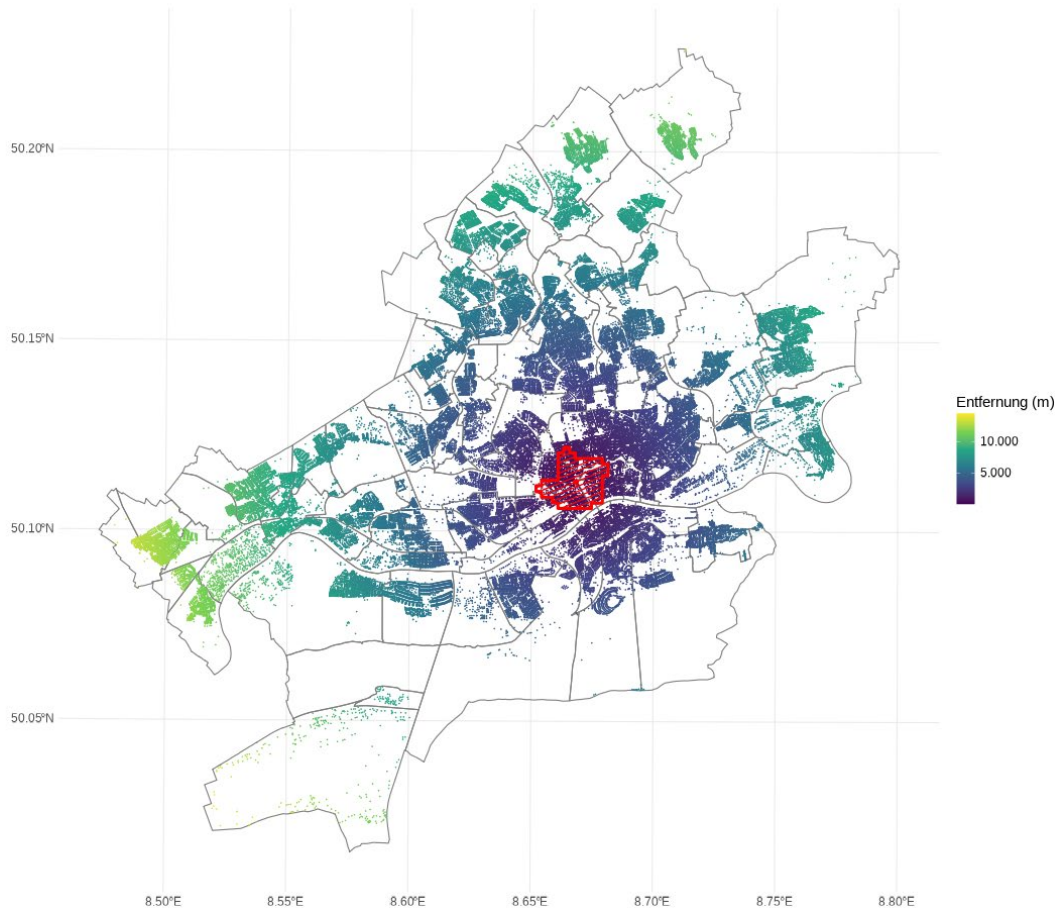
Zentralität

Geringere Kosten für das Erreichen des Arbeitsplatzes erhöhen für gewöhnlich den Wohnwert einer Wohnung. Dabei ist entscheidend, wo der Großteil der Arbeitsplätze in wissensintensiven Branchen verortet ist. Diese Arbeitsplätze prägen letztlich die Stadtstruktur, da sie durch besonders hohe Nutzungsintensitäten und damit einhergehend höherer Zahlungsbereitschaft andere Flächennutzungen wie Gewerbe, Industrie oder Wohnnutzungen im Regelfall verdrängen können. Gerade in Frankfurt am Main ist eine starke Ballung dieser Arbeitsplätze im zentralen Bereich der Stadt vorherrschend. Für die Stadt Frankfurt am Main kann daher von einer stark monozentrischen Stadtstruktur ausgegangen werden. Die Zentralität einer Wohnung in Frankfurt ist entsprechend im engen Zusammenhang mit der in anderen Kontexten als „Makrolage“ bezeichnete großräumige Verortung einer Wohnung zu verstehen.

Zentralität wurde bei der Erstellung der letzten Mietspiegel für Frankfurt am Main anhand der Einstufung als „Zentrale Lage“ des Gutachterausschusses berücksichtigt. Diese sollte wieder als eine mögliche Operationalisierung von Zentralität getestet werden.

Daneben existieren mit distanzbasierter Modellierung flexiblere Methoden, um die Verortung einer Wohnung im Stadtgebiet zu beschreiben. Nahliegend für eine distanzbasierte Modellierung von Zentralität ist die Distanz zum Stadtzentrum. In einer umfangreichen Untersuchung von Ahlfeldt et al. (2024) wurden für 125 internationale Großstädte auf Grundlage disaggregierter Beschäftigungsdaten Bereiche mit sehr hoher Beschäftigungsdichte in wissensintensiven Branchen identifiziert. Für die Stadt Frankfurt am Main identifizieren Ahlfeldt et al. (2024) eine sogenannte Prime Location im zentralen Innenstadtbereich. Für die Modellierung der Zentralität im Kontext des Mietspiegels wurde die Prime Location als Central-Business-District (CBD) definiert und als zentraler Bezugspunkt der Schwerpunkt (Zentroid) der Prime Location gewählt (vgl. Alonso 1964). Der Schwerpunkt liegt bei den Koordinaten (50.112998° N, 8.668070° E) im Koordinatenreferenzsystem WGS84 (EPSG:4326). Zur Beschreibung der Zentralität einer Wohnung bzw. eines Adresspunktes wurde die Luftliniendistanz zu diesem Punkt durch ein geographisches Informationssystem ermittelt. Abbildung 12 zeigt das Ergebnis für das Frankfurter Stadtgebiet, die Prime Location und den gewählten Zentralpunkt.

¹⁷ Berechnet wurde die Getis-Ord-G*-Statistik auf Grundlage einer binären Nachbarschaftsmatrix (Queen-Nachbarschaft) unter Berücksichtigung der eigenen Beobachtung (vgl. Getis/Ord 1992).

Abbildung 12: Entfernung zwischen Adresspunkten und dem Zentroiden der Prime-Location

Datengrundlagen: Ahlfeldt et al. (2024); Stadt Frankfurt; eigene Berechnungen.

Prime-Location in Rot schraffiert. Der Punkt in Rot kennzeichnet den Zentroiden der Prime-Location.

Eine Analyse des bivariaten Zusammenhangs zwischen der erhobenen Nettokaltmiete und der Distanz zum Stadtzentrum ergab, dass sich zum einen ein eindeutiger positiver Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete und der Zentralität zeigt, wobei peripher gelegene Wohnungen tendenziell günstiger sind. Zum anderen zeigt sich jedoch auch, dass der Zusammenhang nicht-linearer Natur ist, sondern besser durch eine Polynomfunktion beschrieben werden kann. Daher wurden zur Modellierung der Zentralität im Mietspiegelmodell auch Polynome bis zur 3. Ordnung berücksichtigt.

Die Berücksichtigung einer metrischen Zentralitätsvariable (Distanz zum Stadtzentrum) wirft zusätzlich die Frage auf, ob das Stadtgebiet insgesamt gut durch die Stichprobe abgedeckt ist, denn nur die Stichprobenadressen können zur Kalibrierung des Wohnwertinflusses herangezogen werden. Bei zu starker Extrapolation über den Wertebereich der Stichprobenwohnungen hinaus kann es insbesondere bei Modellierung nicht-linearer Zusammenhänge zu deutlichem Unter- oder Überschätzen des zentralitätsinduzierten Wohnwertes kommen. Es wurde daher der Radius mit der größten Distanz zum Stadtzentrum unter allen Adresspunkten (14.483,69 m) und unter den Adresspunkten der Stichprobe (13.969,50 m) ermittelt. Die Differenz der beiden Distanz liegt bei 1.414,19 m oder ca. 9 %. Der durch die Stichprobe nicht abgedeckte Distanzbereich des Stadtgebiets umfasst dabei jedoch hauptsächlich Bereiche am Flughafen und vereinzelt Adresspunkte im äußersten Westen Frankfurts, weshalb grundsätzlich von einer ausreichend guten Abdeckung des Stadtgebiets im Hinblick auf die Modellierung der Zentralität mit einer metrischen Distanzvariable ausgegangen wurde.

Infrastruktur

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

In der Unterkategorie **„Bildung und Betreuung“** standen Daten zu Betreuungseinrichtungen zur Verfügung. Es lassen sich Krippen, Horte und Kindergärten bzw. Kombinationen daraus darstellen. Dabei ist zu beachten, dass auch Schulen mit Horten ausgestattet sein können. Ebenso werden Tagesmütter und -väter nicht berücksichtigt. Grundsätzlich erleichtert eine gute Versorgung mit Betreuungsmöglichkeiten die allgemeine Lebensgestaltung für Familien.

Dabei ist ein nicht-linearer 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 Anzahl der Betreuungseinrichtungen im Umkreis von 250 m, von 500 m und von 750 m um den jeweiligen Adresspunkt ermittelt. Als weitere Operationalisierungen wurden das Fehlen von Betreuungseinrichtungen im Umkreis von 250 m und von 500 m um den jeweiligen Adresspunkt als binäre Variablen modelliert. Daran anknüpfend wurde der minimale Radius für jeden Adresspunkt bestimmt, der mindestens eine Krippe, eine Kindertagesstätte und einen Hort einschließt, um die Verfügbarkeit von Betreuungseinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen zu berücksichtigen.

Ebenso wie Betreuungseinrichtungen könnte die Nähe zu Schulen für Familien einen wohnwertsteigernden Faktor darstellen. Die direkte Erreichbarkeit der im Schulbezirk zuständigen Grundschule steigert dabei den Wohnwert einer Wohnung, da sich der Schulweg für jüngere Schulkinder einfacher selbstständig bewältigen lässt. Dieser Zusammenhang kann insbesondere für Grundschulen vermutet werden.

Entsprechend wurde die Distanz zur zuständigen Grundschule für jeden Adresspunkt ermittelt, wobei eine geringere Distanz wohnwertsteigernd wirken sollte. Anders könnte es bei Schulen im direkten Umfeld einer Wohnung sein. Die Lärmbelastung auf dem Schulhof führt im nahen Umfeld möglicherweise zu einem negativen Wohnwerteinfluss. Dabei ist nicht entscheidend, um welche Schulform es sich handelt. Eine Differenzierung nach der Größe des Schulhofs oder der konkreten baulichen Lage im Hinblick auf die zu bewertende Wohnung ist mit gegebenen Mitteln nicht möglich gewesen.

Zur Prüfung, ob sich Schüllärm negativ auf die beobachteten Miethöhen auswirkt, wurde daher das Vorhandensein einer Schule – egal welcher Schulform – im Umkreis von 50 m und von 250 m als binäre Variablen modelliert.

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 wird daher über die Entfernung zum Hochschulcampus modelliert. Die Größe der einzelnen Hochschulen wurde bei der Modellierung nicht berücksichtigt. Die Zentroide für Campusflächen wurden dabei vom Amt für Wohnungswesen auf Grundlage der OpenstreetMap, des Hochschulkompasses der Stadt Frankfurt am Main und durch ergänzende Recherchen festgelegt. Anschließend wurde die Distanz von jedem Adresspunkt zum nächstgelegenen Campuszentroiden bestimmt.

Für die Unterkategorie **„Einzelhandel und Gastronomie“** konnte die Einzelhandelserhebung der Stadt Frankfurt am Main aus dem Jahr 2025 herangezogen werden. Diese enthält georeferenzierte Adressen aller Geschäfte aus den Bereichen nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, nicht-nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Gastronomie (bereitgestellt durch das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main). Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel umfasst dabei die Sortimente: Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und

Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften. Durch eine bessere Erreichbarkeit der Geschäfte der Nahversorgung können die Bedarfe des täglichen Lebens mit geringem Aufwand gedeckt werden. Supermärkte decken dabei annahmegemäß das gesamte nahversorgungsrelevante Sortiment ab.

Die Operationalisierung dieser Arbeitshypothese erfolgte zunächst über den minimalen Radius in Metern (Luftlinie), der mindestens ein Geschäft jeder Kategorie des nahversorgungsrelevanten Sortiments oder einen Supermarkt einschließt. Dabei zeigte sich allerdings, dass die Distanz zum nächstgelegenen Supermarkt für alle Adresspunkte geringer ist als der minimale Radius, der mindestens ein Geschäft jeder Kategorie des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfasst. Zusätzlich schließen sich zwei Überlegungen an: Erstens sind Supermärkte insbesondere dann wertvoll, wenn sie fußläufig, das heißt ohne größere Wegkosten, erreichbar sind. Zweitens könnten Supermärkte außerhalb des Stadtgebiets näher an Adresspunkten innerhalb des Stadtgebietes liegen als Supermärkte, die innerhalb der Stadtgrenzen liegen. Auf Grundlage der OpenStreetMap und der OpenStreetRoutingMachine¹⁸ wurden daher zunächst Supermärkte mit einem Abstand von 2.500 m oder weniger um die Stadtgrenze identifiziert und dann die Dauer in Minuten ermittelt, die man zu Fuß zum nächstgelegenen Supermarkt innerhalb oder außerhalb Frankfurts am Main benötigt.¹⁹

Neben den nahversorgungsrelevanten Bedarfen können auch die erweiterten Bedarfe des täglichen Lebens leichter gedeckt werden, wenn die Dichte von Einzelhandelsgeschäften im Wohnumfeld hoch ist. Daneben wird eine größere Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten in der Regel als Mehrwert empfunden. Entsprechend wurde die Anzahl von nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgeschäften im Radius von 250 m und von 500 m um die jeweilige Adresse bestimmt.

Analog ermöglicht eine erweiterte Auswahl an gastronomischen Angeboten eine vielfältigere Lebensweise und steigert daher die Lebensqualität. Entsprechend wurde die Anzahl von gastronomischen Angeboten im Radius von 250 m und von 500 m um die jeweilige Adresse bestimmt. Im engsten Wohnumfeld können allerdings auch erhöhte Lärmbelastungen durch Gastronomie möglich sein. Zunächst wurden zur Operationalisierung der Hypothese „Gastronomischer Lärm“ zwei binäre Variablen erstellt, die jeweils den Wert „Eins“ annehmen, wenn ein gastronomischer Betrieb im Umkreis von 25 bzw. 50 m um die Wohnung herum oder an der gleichen Adresse zu finden ist und ansonsten den Wert „Null“ aufweisen.

Die Unterkategorie **„Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“** wurde hauptsächlich auf Grundlage des durch das Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie 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.²⁰ Der Aufwand für die tägliche Mobilität ist im Allgemeinen geringer, je besser und schneller der Zugang zum öffentlichen Netz des Personennahverkehrs gelingt. Dabei sollte der Effekt umso stärker ausgeprägt sein, je häufiger eine Haltestelle frequentiert wird und je mehr unterschiedliche Verkehrsträger die jeweilige Haltestelle anfahren.

Hierbei 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. Anschließend wurden verschiedene Operationalisierungen aus Kombinationen der Anzahl von Verkehrsträgern, deren Frequenz und die jeweilige Distanzmodellierung von Adresspunkt zur Station erstellt. Konkret wurden die folgenden Operationalisierungen vorgenommen:

- Entfernung in Metern zur nächsten Busstation

¹⁸ <https://project-osrm.org/>

¹⁹ Berücksichtigt wurden Eintragungen mit den Ausprägungen „supermarket“, „discount“ und „grocery“.

²⁰ Siehe: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/points-of-interest-bund-poi-bund.html>. Aktualitätsstand: Dezember 2025.

- Entfernung in Metern zur nächsten Straßenbahnstation
- Entfernung in Metern zur nächsten U-Bahnstation
- Entfernung in Metern zur nächsten S-Bahnstation
- Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof mit Hochgeschwindigkeitszügen
- Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof
- Entfernung in Metern zur nächsten Station
- Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie A-Station²¹
- Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie B-Station²²
- Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie C-Station²³
- Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie D-Station²⁴
- ÖPNV-Qualitätsindex²⁵

In ergänzenden Untersuchungen wurden für Busstationen auch ein Abstand von 2,5 Kilometern um die Stadtgrenze herum berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein Fußgängerouting zu diesen und den Busstationen innerhalb Frankfurts am Main durchgeführt. Hiermit sollte die direkte Erreichbarkeit des ÖPNV gerade im Hinblick auf natürliche Grenzen wie den Main für die Modellierung geschärft werden.

Die Unterkategorie **„Freizeitanlagen inklusive Spielplätze“** kann durch Datengrundlagen operationalisiert werden, die durch das Grünflächenamt der Stadt Frankfurt am Main bereitgestellt wurden. Es liegen zum einen flächenbezogene Daten zu Freizeitanlagen unter freiem Himmel²⁶ und zu Gebäuden mit Freizeitnutzungen vor. Es kann vermutet werden, dass ein hoher Anteil von Freizeitanlagen im Wohnumfeld einen wohnwertsteigernden Einfluss hat.

Analog zu den bisherigen Operationalisierungen wurde wiederum der Anteil der Flächen von Freizeitanlagen im Radius von 250 m, von 500 m und von 750 m um die jeweilige Adresse bestimmt. Dabei wurde nicht zwischen einzelnen Arten von Freizeitanlagen oder zwischen Freiflächen und Gebäuden unterschieden, um keine übermäßigen inhaltlichen Überschneidungen mit Lagevariablen aus den Bereichen „Bebauungs- und Verkehrsdichte“ oder „Begrünung“ zu erhalten.

Für Familien stellen Spielplätze eine wichtige Anlaufstelle dar. Daher könnten Spielplätze neben der allgemeinen (miet-)wertsteigernden Wirkung von Freizeitanlagen auch über einen eigenen relevanten Wohnwerteinfluss verfügen.

²¹ Stationen mit sehr hoher Angebotsdichte (mehr als 500 Anfahrten an Arbeitstagen) und Bedienung durch mehr als zwei Verkehrsmittel.

²² Stationen mit hoher Angebotsdichte (mehr als 500 Anfahrten an Arbeitstagen) und Bedienung durch zwei Verkehrsmittel oder Stationen mit mehr als zwei Verkehrsmitteln und weniger als 500 Anfahrten an Arbeitstagen.

²³ Stationen mit mittlerer Angebotsdichte (mehr als 100 und weniger als 500 Anfahrten an Arbeitstagen) und nur zwei Verkehrsmitteln oder Stationen mit einem Verkehrsmittel und mehr als 100 Anfahrten an Arbeitstagen.

²⁴ Alle übrigen Stationen, die keine der in den vorangegangenen Fußnoten genannten Kriterien erfüllen (Stationen mit weniger als 100 Anfahrten von einem oder von zwei Verkehrsmitteln).

²⁵ Der ÖPNV-Qualitätsindex reflektiert den Versuch, die ÖPNV-Qualität einer Adresse für die Verwendung in einem Mietspiegel in mehreren Dimensionen zu operationalisieren. Die Idee ist, dass sich die ÖPNV-Erreichbarkeit einer Adresse aus einer Kombination der Qualität der nächstgelegenen Stationen (Kategorie A–D) und der Entfernung ergibt. Hochwertige Stationen sollen niedrigwertige Stationen automatisch dominieren, auch wenn diese weiter entfernt liegen. Gleichzeitig wird eine kontinuierliche, weniger rechtsschiefe Verteilung des Index angestrebt, weshalb der Indikator als höchster Werte einer exponentiell gewichteten Distanz zur nächsten Station differenziert nach Kategorien A–D und anschließender Normierung auf den Wertebereich von 0–100 berechnet wurde.

²⁶ Anlagen mit den Ausprägungen: Spielplatz, Sportflächen, Wasserspiel, Calisthenics, Bolzplatz, Spielwiese, Rollsport, Fitnessanlage, Bodenschach, Dirtbike, Pumptrack, Parkour, Streetball, Tischtennis, Volleyball, Spielpunkte, Boulebahn, Jugendtreff.

Aus Gründen der Einfachheit wurde die Distanz zum nächstgelegenen Spielplatz nach Definition des Grünflächenamtes der Stadt Frankfurt am Main als Operationalisierungsvariante gewählt. Dabei wurden die Zentroide der Spielplatzflächen als jeweilige Bezugspunkte der Distanzberechnung zwischen Adresspunkt und Spielplatz gewählt.

Begrünung

Die MsV sieht vor, dass unter anderem 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 geprägt ist, eine erhöhte Aufenthaltsqualität aufweist. Dabei sind Unterschiede im Wohnwertbeitrag je nach Qualität der Begrünung wahrscheinlich. Es werden daher zunächst zwei getrennte Dimensionen der Begrünung unterschieden: Flächen öffentlicher Naherholung, unter die nur Parks, Wälder, öffentliche begrünte Freiflächen, Streuobstwiesen und Freizeitgärten verstanden werden. Datengrundlagen und inhaltliche Abgrenzungen wurden dabei durch das Grünflächenamt der Stadt Frankfurt am Main bereitgestellt.

Neben Anlagen des Grünflächenamtes könnten auch das freie Feld und Wälder einen positiven Wohnwert einfluss besitzen. Diese zweite Dimension mit Flächen ohne Unterscheidung zwischen öffentlicher Pflege und „freiem Feld“ kann durch das Landbedeckungsmodell abgebildet werden.²⁷ Das deutschlandweit verfügbare Landbedeckungsmodell ermöglicht satellitengestützt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten.

Für die ergänzende Betrachtung von Grünflächen im Wohnumfeld wurden Flächen der Kategorien „städtische Grünflächen“ und „Sonstige Grünflächen (Laubwälder)“ berücksichtigt.²⁸ Für beide gewählten Abgrenzungen nach den Daten des Grünflächenamtes („öffentliche Naherholung“) und nach dem Landbedeckungsmodell wurde jeweils wiederum der Anteil dieser Flächen in den Radien von 250 m, von 500 m und von 750 m um die jeweilige Adresse bestimmt. Zusätzlich wurden Flächenanteile der öffentlichen Naherholung mit geringeren Radien von 50 m, 100 m und 150 m bestimmt. Als letzte Operationalisierungsvariante der Kategorie „Begrünung“ wurden beide Flächenabgrenzungen kombiniert und je eine „Begrünungsvariable“ mit zugrundeliegenden Radien von 50 m und von 150 m gebildet.

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 Umfrageergebnisse nicht vorliegen.²⁹ 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 Signaleffekt (vgl. z.B. Carlsson/Reshid/Rooth 2018) und der(indirekten) Wissensübertragung (knowledge spillover; vgl. z.B. Gornig/Mundelius 2012). Der Signaleffekt entsteht dadurch, dass Bewohnende von „beliebten Wohngegenden“ gegenüber Dritten einen höheren (gesellschaftlichen) Status signalisieren können, was als positiv für die eigene (berufliche) Erfolgswahrscheinlichkeit wahrgenommen wird. Daneben können Bewohnende verstärkt vom 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 Variablen sollte aus statistischer Perspektive die Beliebtheit einzelner Stadtbezirke kontrolliert werden.

²⁷ Siehe: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitales-landbedeckungsmodell-deutschland-stand-2021-lbm-de.html> [08.04.2026]

²⁸ Für das Stadtgebiet von Frankfurt am Main werden keine anderen Waldarten oder andere Vegetationsflächen ausgewiesen.

²⁹ Ein Unterfangen, das 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 eine Befragung sämtlicher potentiell nachfragender oder ehemals im Viertel wohnender Haushalte.

Als Indikatoren für den sozioökonomischen Status bzw. die Beliebtheit einzelner Stadtbezirke wurden aus dem Datenangebot der Stadt Frankfurt der Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten (Wohnort) des Stadtbezirks in Euro und die Anzahl leistungsberechtigter Personen mit bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt je 1.000 Personen des jeweiligen Stadtbezirks gewählt und dem Datensatz angespielt. Dabei wurde den Stichprobenfällen die jeweilige Ausprägung des Stadtbezirks übertragen. Eine Differenzierung innerhalb von Stadtbezirken erfolgte demnach nicht.

Als weitergefasste Merkmale zur Beschreibung einer allgemeinen – im Sinne einer Verallgemeinerung von Wohnwerteeinflüssen – 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. Diese Hypothese ist jedoch nicht trennscharf vom Kriterium der „(allgemeinen) Beliebtheit“ zu unterscheiden.

Bodenrichtwerte sind dabei vereinheitlichte Kaufwerte je Quadratmeter Bodenfläche und beziehen sich erstens auf eine Art der überwiegenden Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Bürohäuser und Gesundheitseinrichtungen) 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 den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt und mit den dazugehörigen Datengrundlagen zu Bodenrichtwertzonen zur Verfügung gestellt. Vereinzelt werden für Bodenrichtwertzonen nur symbolische Centbeträge ausgewiesen, wenn keine statistische Ableitung eines Bodenrichtwertes möglich ist. Die Bodenrichtwerte dieser Bodenrichtwertzonen wurden als fehlend codiert. Im Ergebnis sind die Bodenrichtwerte zwischen Bodenrichtwertzonen mit der gleichen überwiegenden Nutzung direkt vergleichbar.

Zur Verwendung der normierten Bodenrichtwerte im Regressionsmodell wurde den Adresspunkten in einem ersten Schritt der normierte Bodenrichtwert der jeweiligen Bodenrichtwertzone angespielt. Zusätzlich wurden binäre Variablen gebildet, die die überwiegende Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone abbilden. Diese Variablen dienen als mittlere Korrekturfaktoren für unterschiedliche Nutzungsarten. Als Referenzkategorie wurden Bodenrichtwertzonen mit Mehrfamilienhäusern als überwiegender Nutzungsart gewählt.

Die normierten Bodenrichtwerte sind im zentralen Bereich von Frankfurt am Main deutlich höher als in den Randbezirken, weshalb auch Polynome der Bodenrichtwertvariable geprüft werden. Die vorab erfolgte bivariate Analyse von Bodenrichtwerten und beobachteten Nettokaltmieten bestätigte diesen Ansatz.

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 im 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.³⁰ 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 Dezibel³¹. 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 Strategischen 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 kann daher bei der Zuordnung einzelner Adresspunkte in die (rasterisierten) Polygonzüge der jeweiligen Isophone zu Unschärfen kommen.

Gewässer

Als letzte Kategorie wurden Gewässerflächen berücksichtigt. Grundsätzlich kann vermutet werden, dass ein (Fließ-)Gewässer im nahen Wohnumfeld für eine hohe Aufenthaltsqualität und eine geringere Bebauungsdichte sorgt. Datengrundlagen zum georeferenzierten Verlauf der beiden durch Frankfurt verlaufenden Flüsse Main und Nidda wurden durch das Stadtvermessungsamt zur Verfügung gestellt.

Als Operationalisierungsvarianten wurden zwei Ansätze gewählt: Zum einen wurde der Flächenanteil von Gewässern im Umkreis von 50 m, von 250 m und von 500 m um den jeweiligen Adresspunkt herum bestimmt. Zum anderen wurden bivariate Variablen gebildet, die den Wert „Eins“ annehmen, wenn sich der Adresspunkt im Abstand von 50 bzw. 100 m vom Fluss befindet, und ansonsten den Wert „Null“ ausweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Operationalisierung allein auf die Lage des Adresspunktes im räumlichen Bezug zu den Flussläufen bezieht und nicht die tatsächliche Sichtbarkeit der Flüsse von der Wohnung aus beinhalten muss. Daher ist hier von einer „Flusslage“ und nicht von einer „Mainsicht“ oder „Niddasicht“ zu sprechen.

³⁰ Siehe: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/laerm/laermkartierung/Abschlussbericht_ULK_2022_23_05_30.pdf [15.04.2026]

³¹ Der angegebene Wert bezieht sich auf den Lärmindikator L_{DEN} , der sowohl Lärmbelastungen am Tag als auch in der Nacht berücksichtigt (siehe HLNUG 2023).

Tabelle 57: 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 unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Wohnungsdichte	Anzahl der Wohnungen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Bürgeramt, Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen
		Wohnungsdichte Hotspot	Signifikante Getis-Ord-G*-Statistik der Anzahl der Wohnungen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Bürgeramt, Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen
		Bevölkerungsdichte	Anzahl der Personen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Bürgeramt, Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen
		Bevölkerungsdichte Hotspot	Signifikante Getis-Ord-G*-Statistik Anzahl der Personen je Quadratkilometer im jeweiligen Baublock 2024	Bürgeramt, Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen
Zentralität	<i>"Zentralität": Je zentraler eine Wohnung gelegen ist, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Entfernung Stadtzentrum	Entfernung in Metern (Luftlinie) zum Zentroid der Prime Location (Ahlfeldt 2024)	Prime location: Ahlfeldt, G., Albers, T., Behrens, K. (2024): Prime locations. American Economic Review: Insights, forthcoming; eigene Berechnungen;
		Zentrale Lage	Zentrale Lage nach Mietspiegel 2024	
Infrastruktur (Bildung und Betreuung)	<i>"Betreuung": Je höher die Anzahl von Kindertagesstätten und weiteren Betreuungseinrichtungen im Wohnumfeld einer Wohnung, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Anzahl Kindertagesstätten 250 m / 500 m	Anzahl der Betreuungseinrichtungen im Radius von 250 m / 500 m	Stadtschulamt; eigene Berechnungen
		Keine Kindertagesstätte 250 m / 500 m	Keine Betreuungseinrichtung im Radius von 250 m / 500 m	Stadtschulamt; eigene Berechnungen
		Min. Radius Betreuung	Maximale Entfernung in Metern zu der nächstgelegenen Krippe, dem nächstgelegenen Kindergarten oder dem nächstgelegenen Hort	Stadtschulamt; eigene Berechnungen
	<i>„Schulweg“: Je näher die zuständige Grundschule an der Wohnung liegt, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Entfernung Grundschule	Entfernung in Metern zur zuständigen Grundschule	Stadtschulamt; eigene Berechnungen

Infrastruktur (Einzelhandel und Gastronomie)	<i>„Schullärm“: Schulen im direkten Wohnumfeld haben unter sonst gleichen Bedingungen einen negativen Einfluss auf den Wohnwert.</i>	Mind. eine Schule in 50 m / 250 m Entfernung	Mindestens eine Schule im Radius von 50 / 250 Metern	Stadtschulamt; eigene Berechnungen
	<i>"Hochschulen": Je näher eine Wohnung bei Orten höherer Bildung liegt, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen ihr Wohnwert.</i>	Entfernung Hochschule	Entfernung in Metern (Luftlinie) zur nächstgelegenen Hochschule	Amt für Wohnungswesen: OSM & Hochschulkompass (Eigenrecherche); eigene Berechnungen
	<i>"Nahversorgung": Je besser Geschäfte der Nahversorgung von der Wohnung aus erreichbar sind, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Min. Radius Nahversorgung	Minimaler Radius in Metern (Luftlinie), der mindestens ein Geschäft jeder Kategorie des nahversorgungsrelevanten Sortiments oder einen Supermarkt einschließt	Stadtplanungsamt (2025); eigene Berechnungen
		Entfernung Supermarkt	Entfernung in Metern zum nächsten Supermarkt	Stadtplanungsamt (2025); OSM; eigene Berechnungen
		Laufzeit Supermarkt	Laufzeit in Minuten zum nächsten Supermarkt	Stadtplanungsamt (2025); OSM; eigene Berechnungen
	<i>"Einzelhandel": Je höher die Dichte von Einzelhandelsgeschäften im Wohnumfeld ist, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Anzahl Einzelhandelsgeschäfte 250 m	Anzahl von nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgeschäften im Radius von 250 m	Stadtplanungsamt (2025); eigene Berechnungen
		Anzahl Einzelhandelsgeschäfte 500 m	Anzahl von nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgeschäften im Radius von 500 m	Stadtplanungsamt (2025); eigene Berechnungen
	<i>"Gastronomie": Je höher die Dichte von gastronomischen Angeboten im Wohnumfeld, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Anzahl gastronomischer Angebote 250 m	Anzahl von gastronomischen Angeboten im Radius von 250 m	Stadtplanungsamt (2025); eigene Berechnungen
		Anzahl gastronomischer Angebote 500 m	Anzahl von gastronomischen Angeboten im Radius von 500 m	Stadtplanungsamt (2025); eigene Berechnungen
	<i>"Gastro-Lärm": Ein gastronomisches Angebot im direkten Wohnumfeld verringert unter sonst gleichen Bedingungen den Wohnwert.</i>	Mind. ein gastronomisches Angebot 15 m / 25 m / 40 m / 50 m / 60 m / 75 m / 100 m	Mindestens ein gastronomisches Angebot im Radius von 15 / 25 / 40 / 50 / 60 / 75 / 100 m	Stadtplanungsamt (2025); 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 unter sonst</i>	Entfernung in Metern zur nächsten Busstation / Straßenbahnstation / U-Bahnstation / S-Bahnstation / Station (allgemein) innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Busstation / Straßenbahnstation / U-Bahnstation / S-Bahnstation / Station innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen

<i>gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Entfernung in Metern zur nächsten Busstation innerhalb oder außerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Busstation innerhalb oder außerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Laufzeit in Minuten zur nächsten Busstation innerhalb oder außerhalb Frankfurts am Main	Laufzeit in Minuten zur nächsten Busstation innerhalb oder außerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof mit Hochgeschwindigkeitszügen innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof mit Hochgeschwindigkeitszügen innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zum nächsten Bahnhof innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie A-Station innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie A-Station (mehr als 500 Anfahrten an Arbeitstagen und Bedienung durch mehr als zwei Verkehrsmittel) innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie B-Station innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie B-Station (mehr als 500 Anfahrten an Arbeitstagen und Bedienung durch zwei Verkehrsmittel oder Stationen mit mehr als zwei Verkehrsmitteln und weniger als 500 Anfahrten an Arbeitstagen) innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie C-Station innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie C-Station (mehr als 100 und weniger als 500 Anfahrten an Arbeitstagen und zwei Verkehrsmittel oder Stationen mit einem Verkehrsmittel und mehr als 100 Anfahrten an Arbeitstagen) innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie D-Station innerhalb Frankfurts am Main	Entfernung in Metern zur nächsten Kategorie D-Station (weniger als 100 Anfahrten von einem Verkehrsmittel oder zwei Verkehrsmitteln) innerhalb Frankfurts am Main	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen

		ÖPNV-Qualitätsindex	Höchster Wert einer exponentiell gewichteten Distanz zur nächsten Station differenziert nach Kategorien A-D und anschließender Normierung auf den Wertebereich von 0-100	Geodatenzentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie; eigene Berechnungen
Infrastruktur (Freizeitanlagen inklusive Spielplätze)	<i>"Freizeitanlage": Je mehr Freizeitanlagen, wie Spielplätze, Sportflächen oder ähnliches, im unmittelbaren Umfeld einer Wohnung aufzufinden sind, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Anteil Freizeitflächen 250 m / 500 m / 750 m	Anteil der Flächen von Freizeitanlagen im Radius von 250 / 500 / 750 m	Grünflächenamt; eigene Berechnungen
	<i>"Spielplätze": Die Verfügbarkeit eines Spielplatzes im direkten Wohnumfeld, erhöht unter sonst gleichen Bedingungen den Wohnwert einer Wohnung.</i>	Spielplätze	Entfernung in Metern zum nächstgelegenen Spielplatz	Grünflächenamt; eigene Berechnungen
Begrünung	<i>"Öffentliche Naherholung": Je stärker das Wohnumfeld durch Flächen der öffentlichen Naherholung geprägt ist, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Anteil Naherholungsflächen 50 m / 100 m / 150 m / 200 m / 500 m / 750 m	Anteil der Flächen öffentlicher Naherholung im Radius von 50 / 100 / 150 / 250 / 500 / 750 m um die Wohnung	Grünflächenamt; eigene Berechnungen
	<i>"Grünflächen": Je grüner das Wohnumfeld einer Wohnung, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert,</i>	Anteil Vegetationsflächen 250 m / 500 m / 750 m	Anteil der Flächen "sonstiger Nutzung" und "Laubwald" im Radius von 250 / 500 / 750 m um die Wohnung	Landbedeckungsmodell (2025); eigene Berechnungen
		Anteil "grüne" Flächen 50 m / 150 m	Anteil der Flächen öffentlicher Naherholung, "sonstiger Nutzung" und "Laubwald" im Radius von 50 / 150 m um die Wohnung	Grünflächenamt; Landbedeckungsmodell (2025); eigene Berechnungen
(Allgemeine) Beliebtheit	<i>"Status" / "Wissensspillover": Je höher der sozioökonomische Status und das Bildungsniveau der Bevölkerung in einem Stadtbezirk, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert einer Wohnung in diesem Stadtbezirk.</i>	Medianentgelte	Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten (Wohnort) des Stadtbezirks in €	Bürgeramt, Statistik und Wahlen
		Leistungsberechtigte	Leistungsberechtigte Personen mit bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt je 1.000 Personen des Stadtbezirks	Bürgeramt, Statistik und Wahlen

	<i>"Allgemeine Beliebtheit": Je höher der zugehörige Bodenrichtwerte einer Wohnung ist, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen ihr Wohnwert.</i>	Normierter Bodenrichtwert	Normierter Bodenrichtwert in € je m ² je Bodenrichtwertzone	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
		Art der Nutzung Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Büro- und Geschäftshäuser / Bürohäuser / Gesundheitseinrichtungen	Ergänzung zur Art der Nutzung: Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Büro- und Geschäftshäuser / Bürohäuser / Gesundheitseinrichtungen (Korrekturfaktoren nur in Kombination mit normierten Bodenrichtwerten verwendet)	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Lärm	<i>"Lärmbelastung": Je höher die Lärmbelastung in der Wohnung, desto geringer ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert dieser Wohnung.</i>	LDEN 40–44 dB / 45–49 dB / 50–54 dB / 55–59 dB / 60–64 dB / 65–69 dB / 70–74 dB / 75–79 dB	Höchste Lärmbelastung (Lage in Isophon) unter den Lärmquellen Straßenverkehr, Straßenbahnen, Eisenbahnen des Bundes, Fluglärm und Industrieanlagen ist 40–44 / 45–49 / 50–54 / 55–59 / 60–64 / 65–69 / 70–74 / 75–79 Dezibel	Hessisches Landesamt für Naturschutz und Geologie
Gewässer	<i>"Gewässer": Je höher der Anteil von Gewässerflächen im Wohnumfeld einer Wohnung, desto höher ist unter sonst gleichen Bedingungen der Wohnwert.</i>	Gewässeranteil 50 m / 250 m / 500 m	Anteil der Gewässerflächen im Radius von 50 / 250 / 500 m um die Wohnung	Stadtvermessungsamt; eigene Berechnungen
		Flusslage 50 m / 100 m	Weniger als 50 / 100 m Entfernung bis zum nächsten Fluss (Main oder Nidda)	Stadtvermessungsamt; eigene Berechnungen

6.6.3 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. Es zeigte sich, dass ein kleiner Teil der vorab operationalisierten Lagevariablen statistisch signifikant war und über mehrere Modellvarianten hinweg einen sachgerechten und relevanten Einfluss zeigte. Hierzu gehörten die Distanz zum Stadtzentrum, die Laufzeit zum nächstgelegenen Supermarkt, Flächen der öffentlichen Naherholung, ein gastronomisches Angebot im Nahbereich, sozioökonomische Merkmale der Stadtbezirke und normierte Bodenrichtwerte sowie zum Teil die zugehörigen nutzungsspezifischen Korrekturfaktoren.

Einflüsse aus der Kategorie „Bebauungs- und Verkehrsdichte“ erwiesen sich nicht als statistisch signifikant, was sich auf die Berücksichtigung normierter Bodenrichte im Gegensatz zu nicht normierten Bodenrichtwerten zurückführen lässt. Die unterschiedliche Dichte der Bebauung wurde also entsprechend durch die Normierung kontrolliert. Bei Berücksichtigung einer distanzbasierten Zentralitätsvariable konnte darüber hinaus durch die „zentrale Lage“ kein statistisch signifikanter Werteinfluss mehr festgestellt werden. Weitere infrastrukturelle Lagevariablen aus den Unterkategorien „Bildung und Betreuung“, „Einzelhandel und Gastronomie“, „Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“ und „Freizeitanlagen inklusive Spielplätze“ blieben ebenfalls ohne statistische Signifikanz oder verfügten über nicht sachgerecht ausgeprägte Wirkungsrichtungen. Hinsichtlich der Wirkung der Begrünung im Wohnumfeld konnte nur ein Einfluss für qualitativ hochwertige Grünflächen der öffentlichen Naherholung (etwa Parks) im direkten Wohnumfeld gefunden werden. Die Medianentgelte als sozioökonomisches Merkmal des Stadtbezirks zeigten einen hohen Erklärungsgehalt für die Streuung der beobachteten Nettokaltmieten, aber auch sehr hohe Werte des Varianzinflationsfaktors (VIF) von über zehn. Da die Anzahl leistungsberechtigter Personen je 1.000 Bewohnende keine ähnlich hohen Werte des VIF zeigte, aber einen vergleichbar hohen Erklärungsgehalt, wurde entschieden, nur diese Variable im Modell zu belassen, um ein zu hohes Maß an Multikollinearität zu vermeiden.

Die Verwendung von (normierten) Bodenrichtwerten und Korrekturfaktoren führte im Vergleich zu Modellen ohne diese Variablen zu besseren Ergebnissen bezüglich der betrachteten Gütemaße. Hierbei wurden neben dem (korrigierten) Bestimmtheitsmaß auch das Akaike Informationskriterium (AIC) und Schwarz's Bayesiansches Informationskriterium (BIC) herangezogen (vgl. auch Kapitel 7.2.2), die einen Vergleich der Vorhersagefähigkeit unterschiedlicher Modellvarianten mit der gleichen abhängigen Variable ermöglichen (vgl. Sebastian et al. 2024: 90f). Vergleichbar gute Modelle ohne Bodenrichtwerte konnten nur unter dem Zulassen von deutlich höherer Multikollinearität und nicht sachgerecht ausgeprägten Wirkungsrichtungen einzelner Lagevariablen erreicht werden. Die Verwendung von Bodenrichtwerten in der oben beschriebenen Form erwies sich daher als sachgerecht gegenüber dem Auslassen einer ansonsten für die Erklärung der Streuung der beobachteten Nettokaltmieten hoch informativen Lagevariablen. Insbesondere für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen außerhalb der Stichprobe erscheint die Aufnahme von (normierten) Bodenrichtwerten in das Regressionsmodell damit hilfreich. Immerhin liegt die Vermutung nahe, dass sich Wohnlagen, die einen ähnlichen (normierten) Bodenrichtwert aufweisen, in der Gesamtschau der Lagequalitäten dieser Wohnlagen ebenfalls ähnlich sind. Die Aufnahme von Bodenrichtwerten stabilisiert demnach insbesondere die Schätzung an Orten, die trotz Schichtung nach statistischen Bezirken in der Stichprobe nicht repräsentiert waren.

Lagevariablen aus der zusätzlich geprüften Kategorie „Gewässer“ zeigten keine signifikanten Wohnwerteinflüsse bei sachgerechter Ausprägung der Wirkungsrichtung. Für Lärmvariablen konnte ebenfalls kein statistisch signifikanter Zusammenhang zu den beobachteten Nettokaltmieten nachgewiesen werden.

Im Ergebnis berücksichtigt das Lagemodell sechs Faktoren, wobei die Distanz zur Prime-Location mit einem Polynom dritten Grades und die normierten Bodenrichtwerte mit einem Polynom zweiten Grades in der Regressionsgleichung berücksichtigt wurden und zusätzlich bodenrichtwertbezogene Korrekturfaktoren das Modell ergänzen. Unter Berücksichtigung der statistisch signifikanten Korrekturfaktoren der Bodenrichtwerte verbleiben neun Lagevariablen und drei weitere Polynome neben den gesetzlichen und außergesetzlichen Merkmalen im Modell. Beschreibende Statistiken der berücksichtigten Lagevariablen zeigt Tabelle 58.

Tabelle 58: Deskriptive Statistiken der berücksichtigten Lagevariablen

Lagevariable	Fehlend	Mittelwert	Stdabweichung	Minimum	25%-Perzentil	50%-Perzentil	75%-Perzentil	Maximum
Entfernung Stadtzentrum	0	5.247,56	2.823,59	34,84	3.015,43	4.943,67	7.247,07	14.483,69
Anteil Naherholungsflächen 50 m	0	0,08	0,28	0	0	0	0	1
Laufzeit Supermarkt	0	0,02	0,06	0	0	0	0	1
Mind. ein gastronomisches Angebot 60 m	0	5,74	3,90	0	3,20	4,90	7,30	59,20
Leistungsberechtigte je 1.000 Personen	57	79,16	39,13	13,20	47,60	77,10	103,40	193,10
Art der Nutzung Ein- und Zweifamilienhäuser	59	0,45	0,50	0	0	0	1	1
Art der Nutzung Wohn- und Geschäftshäuser	59	0,02	0,13	0	0	0	0	1
Art der Nutzung Bürohäuser	59	0,02	0,15	0	0	0	0	1
Normierter Bodenrichtwert	183	1.563,68	1.531,00	6	900	1.200	1.675	27.000

Quelle: Ahlfeldt et al. (2024), Stadt Frankfurt am Main, Open Street Map, Gutachterausschuss Frankfurt am Main, eigene Berechnungen.

Tabelle 59 zeigt das abschließende geschätzte Modell nebst Varianzinflationsfaktoren einer Modellversion ohne Polynome, um die Wirkung der Polynome auf die dazugehörigen Varianzinflationsfaktoren kenntlich zu machen. Es zeigt sich, dass die sehr deutlich überhöhten Varianzinflationsfaktoren konstruktionsbedingt auf die Polynome zurückzuführen sind und daher für die Schätzung des Lagewertes unschädlich sind. Der leicht über drei liegende Varianzinflationsfaktor des Regressionsparameters der normierten Bodenrichtwerte im Modell ohne Polynome ist dabei unschädlich für die Schätzung des lageinduzierten Wohnwertes, da er nur geringfügig über der konservativ-kritischen Schwelle von drei liegt.³² Die Berücksichtigung von Variablen mit hoher Korrelation führt dabei nicht zu einer verzerrten Schätzung der Regressionskoeffizienten, da hohe Multikollinearität nur auf die Standardfehler der Regressionskoeffizienten verzerrend wirkt, nicht aber auf die, für die Vorhersage des Lagewertes entscheidenden Regressionskoeffizienten selbst.

Zum Zwecke der Modellvalidierung insbesondere auch im Hinblick auf die Aufnahme hochkorrelierender Polynome wurden mehrere Gütemaße herangezogen, die unterschiedliche Eigenschaften des geschätzten Modells vergleichend beschreiben. Das (korrigierte) Bestimmtheitsmaß beschreibt die durch das Modell erklärte Streuung der Nettomieten, der Standardfehler beschreibt die Schätzgenauigkeit für die Stichprobenfälle und das AIC beziehungsweise das BIC sind vergleichende Maße der Vorhersagefähigkeit auch bei korrelierenden unabhängigen Variablen. In Tabelle 60 sind die betrachteten Gütemaße für nunmehr drei unterschiedliche Modellversionen gegenübergestellt: Das vollständige Lagemodell und das Modell ohne Polynome der Entfernung zum Stadtzentrum und der normierten Bodenrichtwerte aus Tabelle 59. Die Gütemaße der dritten Zeile beziehen sich auf ein Modell ohne normierte Bodenrichtwerte (und ohne Polynome sowie Korrekturfaktoren). Durch die Aufnahme von Polynomen und/oder normierter Bodenrichtwerte gewinnt das Modell an Erklärungsgehalt, was sich durch ein höheres korrigiertes R^2 zeigt. Die Schätzgenauigkeit innerhalb der Stichprobe profitiert von der Aufnahme der Polynome, da der Standardfehler der Regression leicht sinkt. Die Aufnahme der Bodenrichtwerte hat einen noch etwas höheren Einfluss und verringert den Standardfehler des Schätzers um etwa 3,80 € oder 2,3 %. Im Vergleich von AIC und BIC zeigt das komplette Lagemodell die geringsten und damit im Sinne der Modellvalidierung besten Werte an. Das komplette Lagemodell mit Polynomen und (normierten) Bodenrichtwerten stellt sich somit als geeignetste Modellvariante da, um den lagebe-

³² Die Variable „normierte Bodenrichtwerte“ zeigt sich in allen geprüften Modellvarianten als statistisch signifikant und mit relevantem Wohnwerteinfluss, weshalb von einem gesicherten Wohnwerteinfluss ausgegangen werden kann. Das Gleiche gilt für die Variable „Entfernung zum Stadtzentrum“.

dingten Wohnwert in Frankfurt am Main vorherzusagen. Der Wohnwerteinfluss der zugrunde liegenden Variablen wurde dabei wie oben beschrieben in linearer Form abgesichert. Durch Aufnahme von Polynomen der Variablen „normierte Bodenrichtwerte“ und „Entfernung zum Stadtzentrum“ konnte eine Verbesserung der Vorhersagefähigkeit des Modells nachgewiesen werden, weshalb sich die Aufnahme auch bei erhöhter Multikollinearität dieser Polynome als sachgerecht darstellt.

Tabelle 59: Schätzergebnisse für Lagevariablen im multiplen Regressionsmodell

Koeffizienten ^a	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik			
	Regressionskoeffizient	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF	Toleranz (ohne Polynome)	VIF (ohne Polynome)
[...]									
Entfernung Stadtzentrum	-0,001	0,000	-0,294	-3,945	0,000	0,007	149,922	0,389	2,569
(Entfernung Stadtzentrum) ²	7,827E-08	0,000	0,362	2,779	0,005	0,002	458,814		
(Entfernung Stadtzentrum) ³	-3,135E-12	0,000	-0,149	-2,097	0,036	0,007	137,316		
Anteil Naherholungsflächen 50 m	1,549	0,726	0,013	2,133	0,033	0,953	1,050	0,953	1,050
Laufzeit Supermarkt	-0,043	0,014	-0,025	-3,053	0,002	0,559	1,789	0,560	1,784
Mind. ein gastronomisches Angebot 60 m	-0,426	0,132	-0,023	-3,223	0,001	0,732	1,366	0,736	1,358
Leistungsberechtigte je 1.000 Personen	-0,003	0,001	-0,021	-2,388	0,017	0,484	2,067	0,534	1,871
Art der Nutzung Ein- und Zweifamilienhäuser	0,490	0,134	0,029	3,672	0,000	0,610	1,640	0,626	1,599
Art der Nutzung Wohn- und Geschäftshäuser	0,714	0,289	0,017	2,469	0,014	0,783	1,278	0,807	1,240
Art der Nutzung Bürohäuser	0,685	0,345	0,014	1,985	0,047	0,730	1,370	0,863	1,158
Normierter Bodenrichtwert	0,001	0,000	0,248	11,518	0,000	0,080	12,529	0,312	3,209
(Normierter Bodenrichtwert) ²	-3,374E-08	0,000	-0,080	-6,488	0,000	0,243	4,116		

Quelle: Eigene Berechnung.

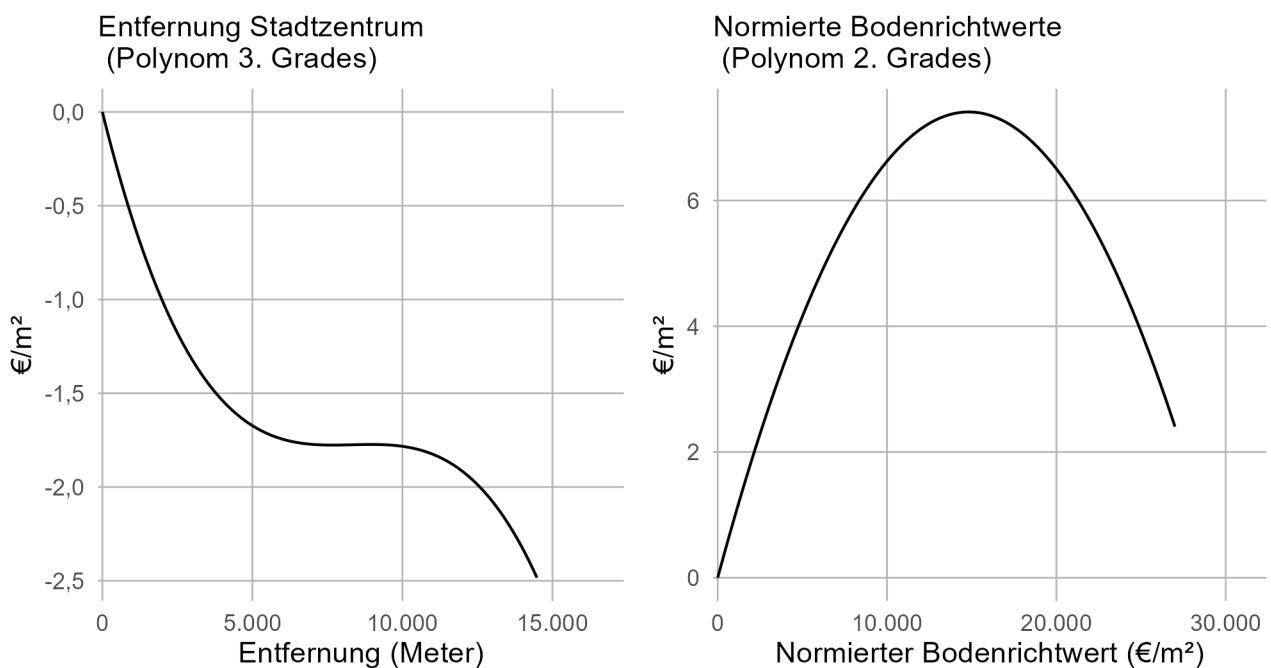
Tabelle 60: Gütemaße der Lagemodelle im Vergleich

Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler der Regression	Auswahlkriterien	
					Akaikes Informationskriterium	Schwarz-Bayesian-Kriterium
Komplettes Lagemodell	0,933	0,871	0,869	163,21012	36.233,277	36.597,585
Lagemodell ohne Polynome	0,932	0,868	0,866	164,82398	36.300,188	36.645,971
Lagemodell ohne Bodenrichtwerte	0,930	0,864	0,862	167,02902	36.392,575	36.726,009

Quelle: Eigene Berechnung.

Da es sich bei den berücksichtigten Lagevariablen hauptsächlich nicht um binäre Variablen handelt, ist die Stärke der jeweiligen Effekte bzw. die Höhe der sich daraus ergebenden Zu- und Abschläge zur Basismiete nicht direkt ersichtlich. Für die Variablen ohne Polynome lassen sich Effektstärken auf Grundlage der standardisierten Regressionsparametern ableiten. Es ist zu beachten, dass die Einflüsse der Variablen mit Polynomen über ihren Wertebereich nicht konstant sind. Abbildung 13 zeigt daher die beiden Polynom-Funktionen, die durch die geschätzten Parameter impliziert werden. Der Einfluss der Distanz zum Stadtzentrum nimmt demnach zunächst deutlich ab, bis zu einer Entfernung von etwa 5.000 m. Dies entspricht einem etwas weiteren Bereich als die in vorherigen Mietspiegeln berücksichtigte „zentrale Lage“. Im Distanzbereich zwischen 5.000 und 10.000 m bleibt der negative Einfluss auf den Wohnwert konstant und nimmt erst mit Distanzen über 10.000 m von der Prime-Location entfernt wieder zu. Die für die normierten Bodenrichtwerte geschätzte Funktion steigt im Wertebereich von Null bis 10.000 Euro je Quadratmeter Bodenfläche in etwa linear an und findet ihr Maximum in etwa bei 14.800 Euro je Quadratmeter Bodenfläche. Erst der Einfluss von sehr hohe Bodenrichtwerten wird durch das zweite Polynom wieder abgesenkt, um die beobachteten Nettokaltmieten angemessen zu schätzen.

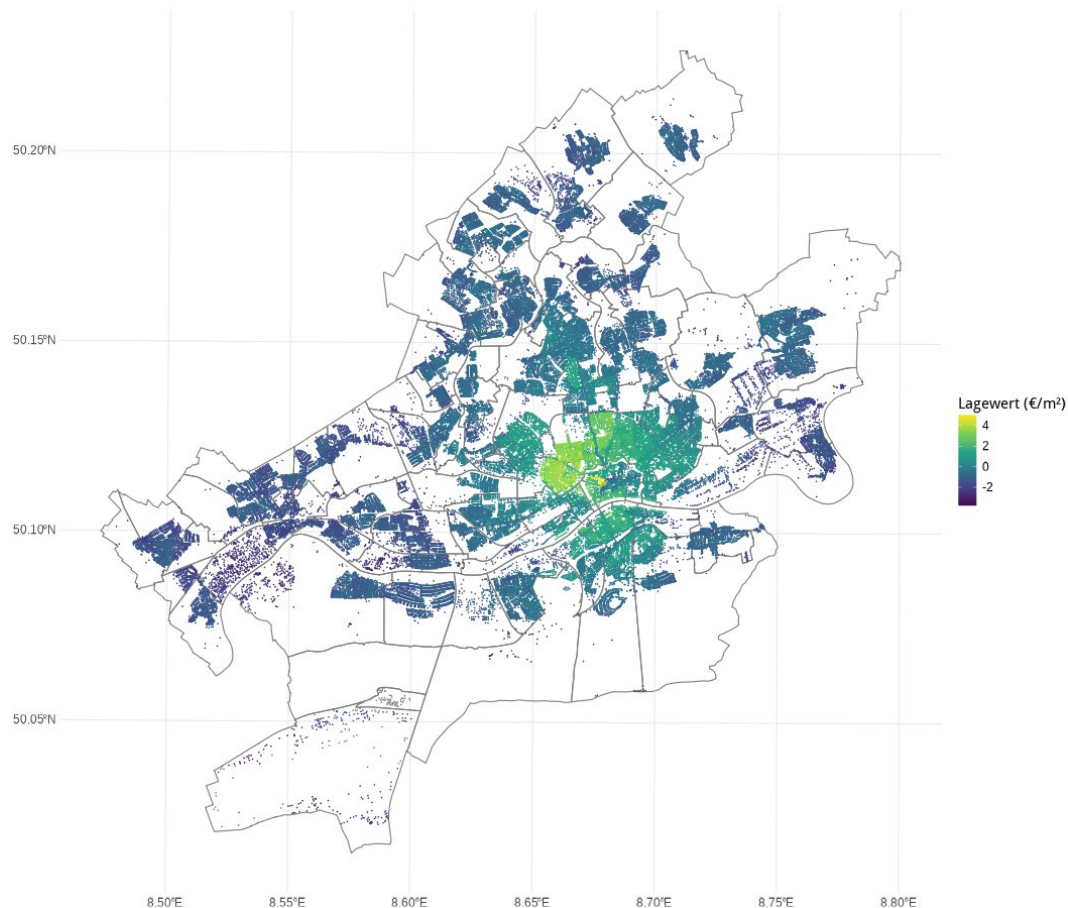
Abbildung 13: Im Lagemodell geschätzte Polynomfunktionen



Quelle: Eigene Berechnung.

Aus den Ausprägungen der Lagevariablen an den Adresspunkten der Stadt Frankfurt am Main und den geschätzten Regressionsparametern wurde nun ein Schätzwert für den lagebedingten Wohnwert ermittelt (siehe Kapitel 6.6.1). Dieser geschätzte Lagewerte ist in Abbildung 14 für das Stadtgebiet auf Ebene der Adresspunkte abgezeichnet. Es zeigt sich, dass der lageinduzierte Wohnwert mit zunehmender Distanz zum Stadtzentrum abnimmt. Darüber hinaus sind allerdings auch davon abweichende Strukturen zu erkennen, die sich vornehmlich auf unterschiedlich hohe Bodenrichtwerte beziehen.

Abbildung 14: Geschätzter Lagewert

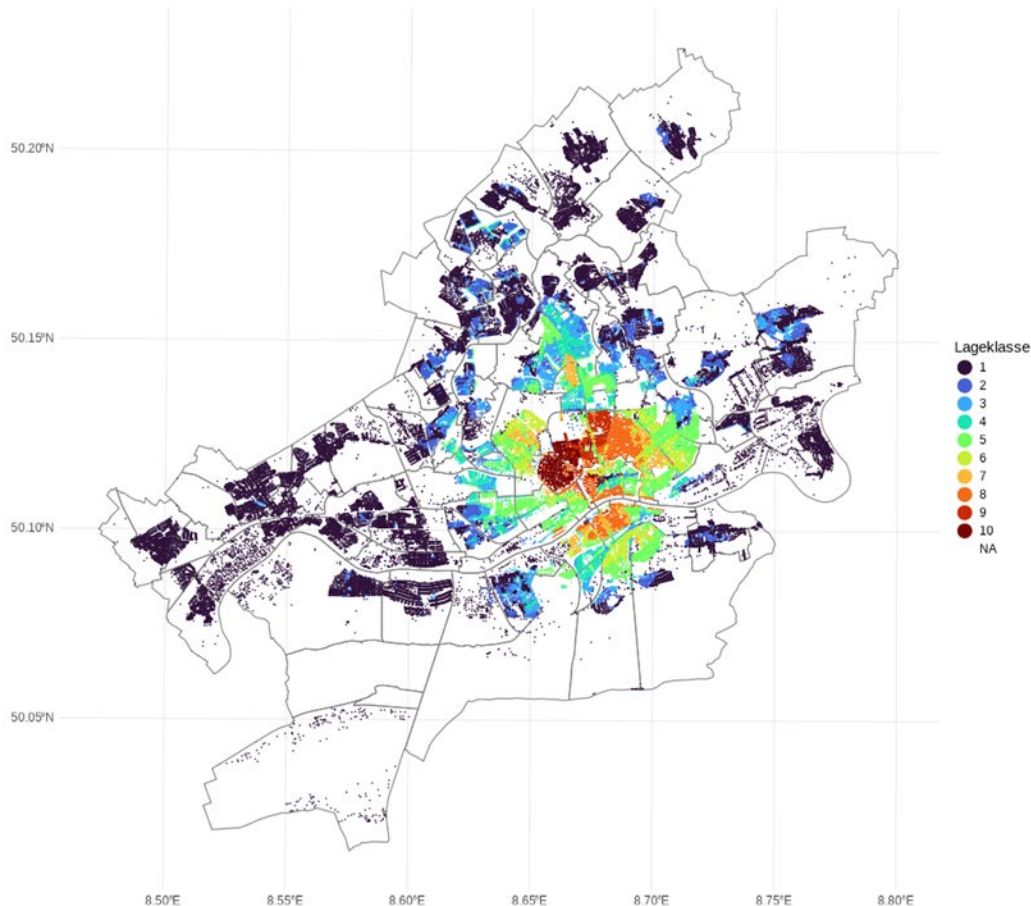


Quelle: Eigene Berechnungen.

Die MsV gibt vor, dass unterschiedlich beschriebene Wohnlagen nur dann zusammengefasst werden dürfen, wenn der lageinduzierte Wohnwert dieser Wohnlagen vergleichbar ist (§ 19 Abs. 1 MsV). In diesem Sinne wurde der geschätzte Lagewert unter Einsatz des k-Means-Verfahrens zunächst in 20 Lageklassen überführt. Diese Lageklassen ersetzen in einem weiteren Schritt den Block aus Lagevariablen, was vornehmlich aus Gründen der Anwendbarkeit des Mietspiegels erfolgte. In dieser Form erhält nicht jeder Adresspunkt mehrfache lageinduzierten Zu- bzw. Abschläge, sondern nur den Zuschlag der entsprechenden Lageklasse. Zudem wird bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete so eine stärkere Normierung hin zu den Mittelwerten der jeweiligen Lageklasse vorgenommen. Dieses Vorgehen erscheint in Anbetracht der Tatsache angemessen, dass für die Schätzung des Modells ausschließlich Stichprobenadressen verwendet werden können. Die Überführung in Lageklassen sorgt nun dafür, dass die Varianz des lageinduzierten Wohnwerteeinflusses unter allen Adresspunkten abnimmt und daher starke Unter- oder Überschätzungen der ortsüblichen Vergleichsmiete für Adressen außerhalb der Stichprobe mit unüblichen Ausprägungen der Lagevariablen – etwa sehr geringe oder sehr hohe Bodenrichtwerte – zurückgedrängt werden.

Die Anzahl von 20 Lageklassen wurde dabei zunächst bewusst hoch angesetzt, um ein ausreichendes Maß an Differenzierung zu gewährleisten. Dabei sind Unterschiede zwischen Lageklassen nicht immer statistisch signifikant bzw. waren je nach Wahl der Referenzkategorie ökonomisch irrelevant.³³ Durch Zusammenführen von statistisch nicht signifikanten oder der Höhe des Zu- bzw. Abschlags vergleichbaren und nach dem mittleren Lagewert benachbarten Lageklassen resultierten neun Lageklassen und eine Referenzkategorie. Die Zuordnung der Adresspunkte zu diesen Lageklassen ist im Wohnlagenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main hinterlegt. Abbildung 15 liefert einen Überblick der erfolgten Zuordnungen.

Abbildung 15: Lageklassen



Quelle: Eigene Berechnungen.

6.6.4 Nachträglich zugeordnete Adressen

Das Adressverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main wurde zum 16. April 2026 aktualisiert. Ein Abgleich des alten und des neuen Adressverzeichnisse lieferte 319 Adressen, die neu hinzugekommen sind. Diese sollten nachträglich in die bestehende Klassierung der Wohnlagen einsortiert werden, um auch für diese Adressen die Anwendung des Mietspiegels 2026 zu ermöglichen. Analog zum Vorgehen für alle anderen Adressen wurden zunächst die Lage-Variablen mit statistisch abgesicherter Wohnwertrelevanz operationalisiert und anschließend wurde der modellinduzierte Lagewert für diese neuen Adressen berechnet (vgl. 6.6.3). Für 20 der

³³ Beispielsweise werden bei der Wahl der günstigsten oder teuersten Lageklasse als Referenzkategorie Unterschiede für eine hohe Anzahl an Lageklassen zu 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 zu einer differenzierteren Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

neu hinzukommenden Adressen konnte aufgrund fehlender Angaben der Lagewert nicht berechnet werden. Die Zuordnung der übrigen neu hinzugekommenen Adressen liefert das Ergebnis in Tabelle 61.

Tabelle 61: Nachträgliche Zuordnung neu hinzugekommener Adressen

Lageklasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Ohne	Summe
Häufigkeit	191	20	11	24	26	7	5	7	4	4	20	319

Quelle: Eigene Berechnungen.

7 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

7.1 Deskriptive Stichprobenergebnisse

7.1.1 Vertragsstruktur

Wie Tabelle 62 zeigt, setzt sich die bereinigte Nettostichprobe zu fast gleichen Anteilen aus Neuverträgen (hier definiert als Fälle, deren Mietbeginn in den Betrachtungszeitraum fällt) und veränderten Altverträgen (hier definiert als Fälle, deren Mietbeginn vor dem Betrachtungszeitraum liegt) zusammen. Insgesamt liegen (gewichtet) 44,6 % erhöhte Altverträge und 55,4 % Neuverträge vor. Wird weiter nach dem Jahr des Mietbeginns bzw. der Mietanpassung unterschieden, kann eine weitere Differenzierung der Mietspiegelrelevanz von Neuverträgen vorgenommen werden, da in insgesamt 19,4 % der Fälle nachträgliche Mietanpassungen in Neuverträgen zu berücksichtigen sind. Die Zusammensetzung der Stichprobe unterscheidet sich daher zwischen den einzelnen Perioden des Betrachtungszeitraums (Tabelle 63 und Abbildung 16). Für die Erstellung des Mietspiegels ist der jeweilige Zeitpunkt, zu dem die Mietspiegelrelevanz eingetreten ist, irrelevant. Ungeachtet der notwendigen Gewichtung zur Anpassung an Design- und Rücklaufwahrscheinlichkeiten gehen alle Fälle, für die innerhalb des Betrachtungszeitraums von sechs Jahren vor dem Datenstichtag eine Mietspiegelrelevanz festgestellt wurde, mit gleichem Gewicht in die Stichprobe ein.

Tabelle 62: Zusammensetzung der Nettostichprobe nach mietspiegelrelevanten Vertragsarten

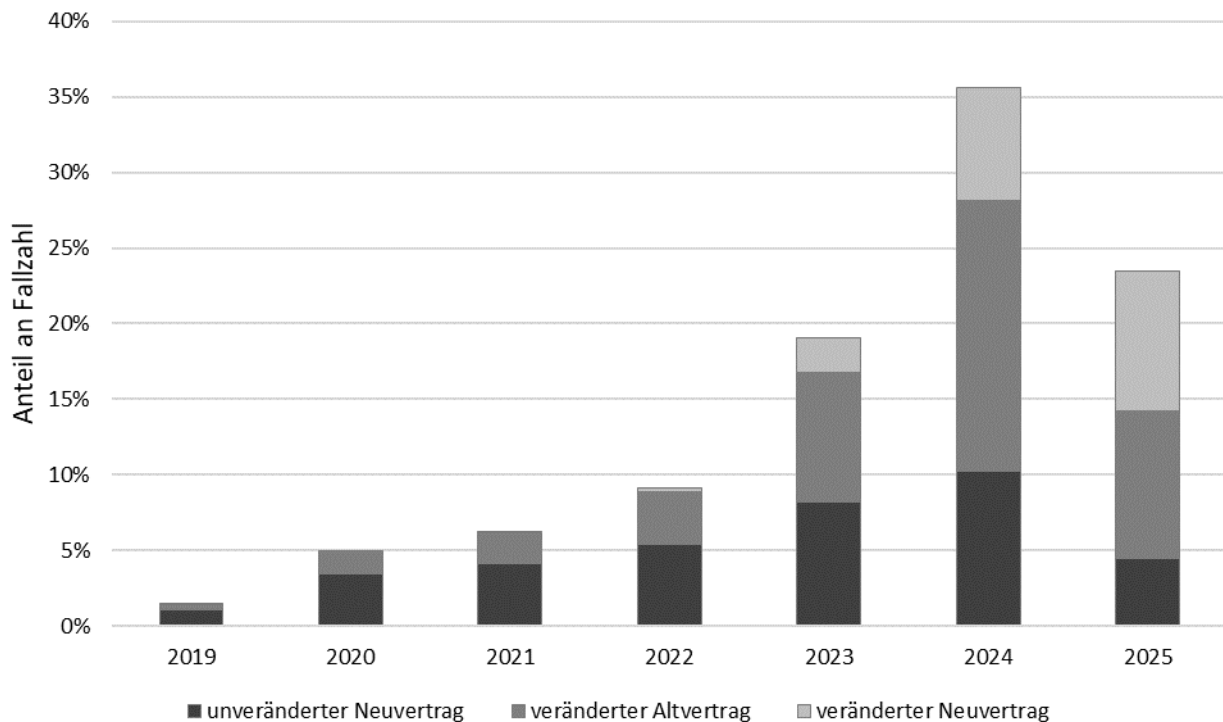
	gewichtete Fallzahl		ungewichtete Fallzahl	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Neuvertrag	2.002	56,4	1.965	55,4
Veränderter Altvertrag	1.548	43,6	1.585	44,6
Gesamt	3.550	100,0	3.550	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 63: Mietspiegelrelevante Vertragsarten nach Jahren im Betrachtungszeitraum

Beginn des Mietverhältnisses/ Jahr der letzten Mietanpassung	unveränderte Neuverträge		veränderte Altverträge		veränderte Neuverträge		Gesamt	
	ungewichtete Fallzahlen	prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	prozentualer Anteil an Nettostichprobe
2019	40	1,1%	15	0,4%	0		55	1,5%
2020	119	3,5%	57	1,4%	1	0,1%	177	4,9%
2021	148	4,1%	79	2,0%	4	0,1%	231	6,3%
2022	194	5,4%	129	3,5%	9	0,2%	332	9,1%
2023	275	8,2%	297	8,6%	88	2,3%	660	19,1%
2024	345	10,3%	650	17,9%	256	7,5%	1.251	35,6%
2025	151	4,5%	358	9,8%	335	9,2%	844	23,5%
Gesamt	1.272	37,0%	1.585	43,6%	693	19,4%	3.550	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 16: Zusammensetzung der Nettostichprobe nach Vertragsarten und Jahren

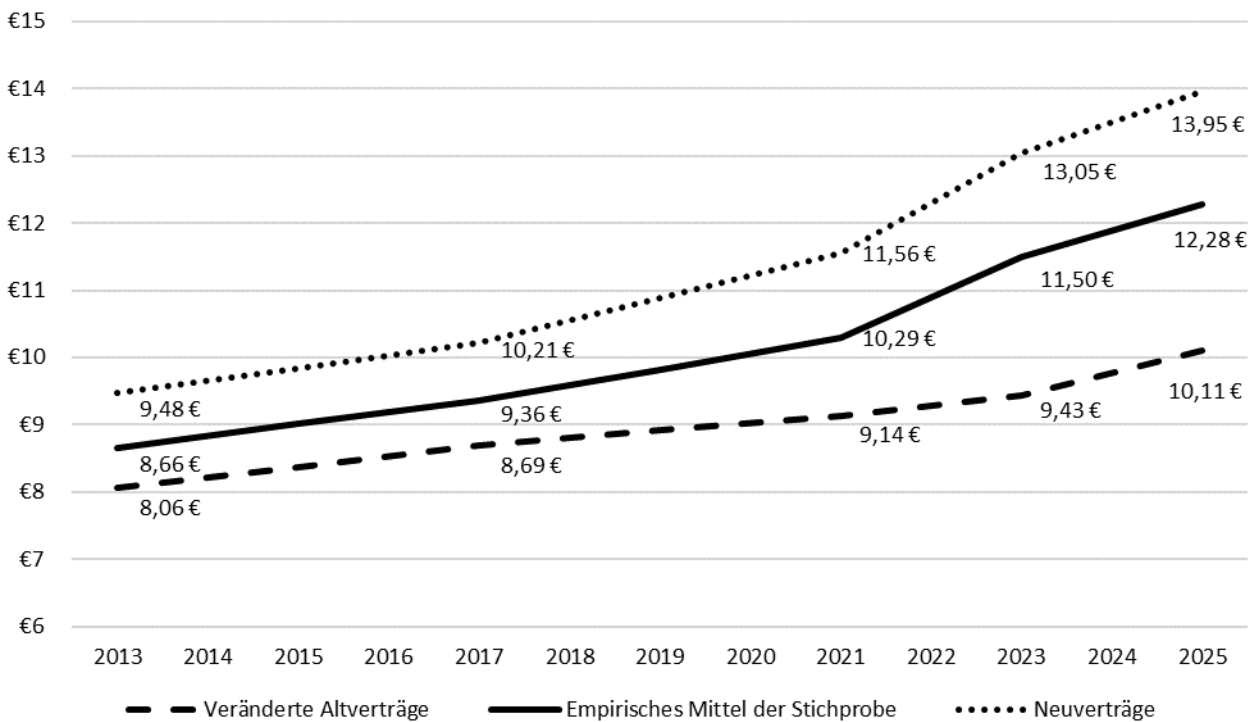
Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

7.1.2 Nettomietpreise

Für die 3.550 Fälle der bereinigten Nettostichprobe ergab sich ein gewichtetes arithmetisches Mittel der Nettoquadratmetermietpreise von 12,28 €/m². Gegenüber der Mietspiegelerhebung im Jahr 2023 sind die erhobenen Nettomietpreise um 6,8 % gestiegen.

Abbildung 17 zeigt, dass sich die durchschnittlichen Mieten in den beiden Gruppen der Neuverträge der letzten sechs Jahre und der erhöhten Altverträge auf sehr unterschiedlichen Niveaus bewegen. Die Teilmenge der erhöhten Altverträge weist einen Mittelwert von 10,11 €/m² auf, was einer Wachstumsrate von 7,2 % entspricht. Der Mittelwert der neu abgeschlossenen Verträge beträgt 13,95 €/m², die entsprechende Wachstumsrate liegt bei 6,9 %. Demnach sind die Wachstumsraten der beiden Gruppen sehr ähnlich.

Tabelle 64 zeigt die Lageparameter der Nettomietpreise auf Basis der bereinigten Nettostichprobe. Ausgewiesen werden jeweils Dezile und Randbereiche für Absolutmieten und auf den Quadratmeter Wohnfläche normierte Mietpreise. Der Stichprobenmedian liegt mit 11,61 €/m² unter dem arithmetischen Mittel der Mieten, was auf die rechtsschiefe Verteilung der Mietpreise verweist. Zu beachten ist, dass durch die Vorabereinigung um Stellplatzzuschläge (vgl. Kapitel 5.4.2) das arithmetische Mittel der Stichprobe etwas unter dem Mittel der unbereinigten Nettomietpreise liegt (12,28 €/m² vs. 12,33 €/m²). Eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung der Nettomieten über die Stichprobenfälle findet sich in Abbildung 18, wobei auch hier die Zusammensetzung nach Vertragstypen sichtbar gemacht wird.

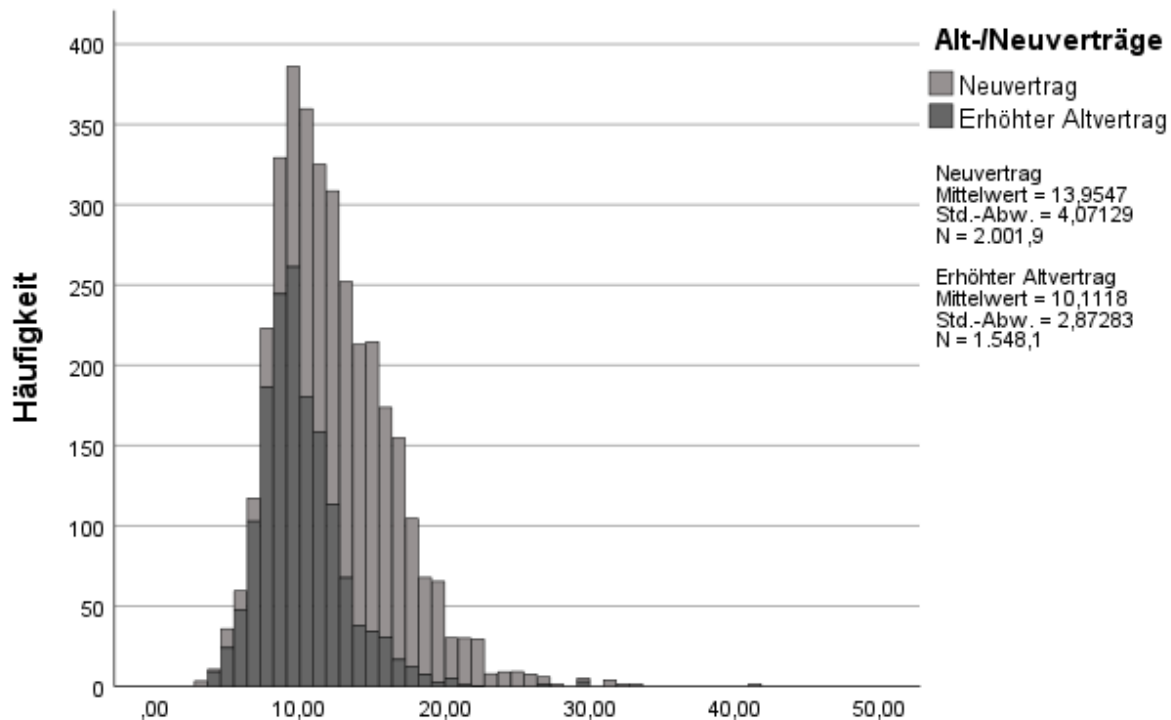
Abbildung 17: Verlauf der Stichprobenmittelwerte in den Mietspiegelerhebungen 2013 bis 2021

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Um Stellplatzzuschläge bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Tabelle 64: Lageparameter der empirischen Stichprobennettomietpreise

N	Nettomiete pro m² Wfl pro Monat		Nettomiete pro Monat
	Gültig	3.550	3.550
	Fehlend	0	0
Mittelwert		12,28	843,91
Minimum		2,79	144,36
Maximum		41,54	4.373,08
Perzentile	10	7,89	433,93
	20	8,91	507,01
	30	9,81	570,56
	40	10,65	639,80
	50	11,61	711,42
	60	12,65	807,30
	70	13,92	948,55
	80	15,47	1.130,00
	90	17,53	1.399,80

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Um Stellplatzzuschläge bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

Abbildung 18: Häufigkeitsverteilung der Nettomiete nach Vertragstyp

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe, gewichtete Fallzahlen.

7.2 Modellansatz der Regressionsanalyse

§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB beschreibt folgendes Preismodell:

$$(6) \quad NM = f(\text{Art}, \text{Größe}, \text{Ausstattung}, \text{Beschaffenheit}, \text{Lage})$$

Dieser stilisierte funktionale Zusammenhang lässt sich unmittelbar mit Hilfe multivariater statistischer Verfahren schätzen, wobei die Nettomiete die abhängige Variable darstellt und die noch zu konkretisierenden Operationalisierungen der fünf Wohnwertmerkmale die erklärenden Variablen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann als statistisch geschätzte sog. Modellmiete in Abhängigkeit von den jeweiligen Wohnwertmerkmalen gebildet.

7.2.1 Modellspezifikation

Eine besondere Position unter den unabhängigen Variablen besitzt die Wohnfläche Wfl, die einen Teilaspekt des Wohnwertmerkmals Größe ausdrückt, aufgrund ihres metrischen Merkmalscharakters, ihrer potenziellen Nichtlinearität und ihrer möglichen Interaktion mit anderen Wohnwertmerkmalen. Damit kann das mietrechtliche Modell aus (6) wie folgt weiter ausdifferenziert werden:

$$(7) \quad NM = g(Wfl)(1 + f(\text{Art}, \text{Größe}, \text{Ausstattung}, \text{Beschaffenheit}, \text{Lage}))$$

Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettomiete und Wohnfläche muss dabei nicht einer einfachen Linearität entsprechen. Es können im Prinzip verschiedene parametrische Polynome n-ten Grades oder nicht parametrische Schätzverfahren (generalisierte lineare Modelle, semiparametrische Modelle) zum Einsatz kommen. Aus verschiedenen Gründen wird der parametrischen Modellierung der Vorzug gegenüber anderen Schätzverfahren gegeben. Der erste Grund liegt in der ökonomischen Rationale. Wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche einer Wohnung zum einen aus einer nur gering skalierbaren Erschließungs- und Funkti-

onsfläche c besteht, zum anderen aus skalierbarer, d.h. mit zunehmender Größe oder Zimmerzahl stetig zunehmender Wohnfläche Wfl , dann lässt sich der Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnfläche aus (7) in einem einfachen linearen Gleichungsmodell wie folgt modellieren:

$$(8) \quad NM = c + mWfl$$

Da auf der linken Seite gleichzeitig $NM = NM_{qm}Wfl$ gilt, d.h. die Gesamtnettokaltmiete ergibt sich aus dem Quadratmetermietpreis multipliziert mit der Wohnfläche, kann dieser Zusammenhang nach Division durch Wfl auf beiden Seiten zu

$$(9) \quad NM_{qm} = m + cWfl^{-1}$$

umgeformt werden. Damit setzt sich die Quadratmetermiete aus einem konstanten Term m und einer hyperbolischen Funktion der Wohnfläche zusammen, die mit zunehmender Wohnfläche für eine abnehmende Quadratmetermiete sorgt. Selbst im einfachen Fall eines rein linearen Zusammenhangs zwischen Absolutmiete und Wohnfläche ergibt sich also eine ökonomisch begründete Nichtlinearität, die funktional in einem einfachen parametrischen Modell beschrieben werden kann. Der Vorteil gegenüber einer nicht parametrischen Vorgehensweise besteht dabei in einer besseren inhaltlichen Interpretation des Zusammenhanges zwischen der Nettomiete und der Wohnfläche und damit auch in der besseren Verständlichkeit. Der zweite Grund liegt in einer besseren Modellierung potenzieller Interaktionseffekte zwischen der Wohnfläche und Wohnwertmerkmalen, da das Modell auch in einstufiger Form wie vorbeschrieben zu realistischen Ergebnissen führen kann.

Aufgrund der ausreichenden Fallzahl wird im Mietspiegel Frankfurt 2026 ein einstufiger Ansatz nach (7) verwendet, bei dem wie in (8) $g(Wfl) = C + mWfl$ angenommen wird:

$$(10) \quad NM_i = c + mWfl_i \left(1 + \sum_{k=1}^z \beta_k D_{k_i}\right) + \varepsilon_i$$

Dabei ist c die flächenunabhängige Mietpreiskomponente, m die jeweils flächenabhängige Komponente und β_k ist der jeweilige partielle Schattenpreis der insgesamt z verschiedenen Wohnwertmerkmale D . Die statistische Reststreuung, das sog. Residuum ε_i , gibt dann die Abweichung der beobachteten Miete NM_i von der geschätzten mittleren Vergleichsmiete $VM_i = \widehat{NM}_i = NM_i - \varepsilon_i$ wieder. Die meisten Wohnungsmerkmale liegen als binäre (z.B. Balkon ja oder nein) oder multikategoriale Variable (mehrere Lageklassen) vor. Sie werden in Dummy-Variablen D umkodiert, d.h. sie erhalten jeweils den Wert 1, wenn ein potenzielles Zu-/Abschlagsmerkmal zutrifft und 0, wenn es nicht zutrifft.

Der Nachteil der Operationalisierung in diesem Modellansatz liegt in der Tatsache, dass ein Absolutmietenmodell im Regelfall heteroskedastisch ist, d.h. dass die unerklärte Reststreuung ε_i nicht über den gesamten Wertebereich eine konstante Varianz aufweist. Wird Heteroskedastizität in der Modellschätzung nicht berücksichtigt, sind zwar die geschätzten Vergleichsmieten bzw. Zu- und Abschläge unverzerrt, die Aussagen hinsichtlich der Signifikanz jedoch nicht. Dies kann also gewisse Probleme bei der Modellselektion ergeben (vgl. Abschnitt 7.2.2 für nähere Ausführungen).

Als Ursache für Heteroskedastizität ist im Regelfall in Mietspiegelmodellen die Interaktion zwischen Wohnfläche und Residuum zu nennen. Anstelle des Zusammenhangs in (10) lautet das tatsächliche Modell daher eher $NM_i = c + mWfl_i \left(1 + \sum_{k=1}^z \beta_k D_{k_i} + \varepsilon_i\right)$, d.h. es besteht ein multiplikativer Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und dem Residuum.

Dies lässt sich im Falle einer Parametrisierung wie in (10) am einfachsten durch eine Umstellung auf ein Quadratmetermietenmodell lösen. Dazu wird analog zu (8) und (9) die Gleichung (10) durch die Wohnfläche geteilt. Daraus ergibt sich das funktional identische Modell:

$$(11) \quad NM_{qm_i} = cA_i + m + \sum_{k=1}^z \beta_k D_{k_i} + \varepsilon_i$$

Allerdings weist ein Quadratmetermietenmodell unter sonst gleichen Umständen immer ein deutlich geringeres R^2 aus. Das bedeutet nur scheinbar einen geringeren Erklärungswert des Modells, denn es ist die Folge eines reinen statistischen Effekts. Die erklärte Abweichung eines linear steigenden Funktionszusammen-

hangs vom Stichprobenmittel ist immer größer als die erklärte Abweichung eines stärker horizontalen Zusammenhangs, oder anders gesagt, das scheinbar hohe R^2 eines Absolutmietenmodells ist in erster Linie dem impliziten Zusammenhang zwischen der Wohnfläche A_i auf der rechten Seite des Modells als erklärende Variable und auf der linken Seite als Bestandteil der Absolutmiete $NM = NM_{qm}A$ geschuldet und keine tatsächliche Verschlechterung der Modellgüte. Problematischer ist jedoch, dass das Modell sensibler gegenüber Streuungseinflüssen reagiert. Bei großer Reststreuung resultieren daher ggf. verzerrte Schätzergebnisse der Zu- und Abschläge. Aus diesem Grund wurde ein Absolutmietenmodell nach Gleichung (10) als Modellansatz gewählt, der auch die weitestgehende Strukturkonstanz zu bisherigen qualifizierten Mietspiegeln bietet.

7.2.2 Selektionskriterien

Die Menge an erfassten Wohnwertmerkmalen bzw. ihren konkreten Ausprägungen erlaubt eine nahezu unbegrenzte Kombination an möglichen Mietspiegelmodellen. Daher bedarf es zielführender Kriterien, die festlegen helfen, welche Merkmale in das Mietspiegelmodell aufgenommen werden.

Aus durchführungspraktischer Sicht ist es zielführend, als Einstieg die Modellvariante des jeweils letzten Mietspiegels als Ausgangspunkt einer Weiterentwicklung zu wählen. Dies erlaubt die prioritäre Prüfung, inwieweit eine Strukturkonstanz möglich ist, d.h. die Verwendung gleicher Merkmalsdefinitionen. 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 ggf. im Mietspiegelmodell zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Aufnahme von Variablen in das Regressionsmodell basiert auf verschiedenen Kriterien, die einerseits statistischer Natur, andererseits sachlogischer Natur sind. Die Kriterien binden im Sinne einer wissenschaftlich nachprüfaren Methodik den Mietspiegelersteller weitgehend und reduzieren seine Wertungsspielräume. Dennoch bestehen in Einzelfällen Beurteilungs- und Abwägungsspielräume, bspw. wenn eine nicht strukturkonstante Kategorienbildung einen höheren Erklärungsbeitrag leistet als eine strukturkonstante. Die Entscheidung trifft der Mietspiegelersteller hier unter Abwägung der einzelnen Kriterien aus seiner sachverständigen Erfahrung heraus. Das resultierende Modell stellt daher das Ergebnis eines iterativen Prüf- und Optimierungsprozesses dar, der unter den Randbedingungen der Mietspiegelpraxis (Zeit und Ressourcenbeschränkung) stattfindet.

Statistische Selektionskriterien

Der Vorteil einer regressionsanalytischen Mietspiegeluntersuchung liegt nicht nur in der Tatsache, dass die statistisch geschätzten Koeffizienten der Höhe nach ermittelt werden können, d.h. das Modell Aussagen über die wahrscheinlichste Zusammensetzung der Vergleichsmiete aus einer Summe sogenannter Schattenpreise erlaubt. Über den Standardfehler der Schätzung lässt sich auch die Sicherheit berechnen, mit der ein Koeffizient einen bestimmten Wert annimmt. Das Prinzip der statistischen Signifikanz weist hierfür (unter Annahme einer bestimmten Zufallsverteilung des Schätzers) den p -Wert aus, der eine Aussage zur Irrtumswahrscheinlichkeit darstellt, mit der ein Koeffizientenschätzer rein zufällig vom Wert 0 abweicht. Die im Mietspiegelmodell angesetzte Irrtumswahrscheinlichkeit von $p = 0,1$ (oder 90 % Signifikanzniveau) bedeutet also, dass der geschätzte Zu- oder Abschlag mit einer Wahrscheinlichkeit von mind. 90 % tatsächlich positiv oder negativ von 0 verschieden ist. Getestet wird also immer nur gegen die Hypothese H_0 : Schätzer = 0. Es wird damit also keine Aussage getroffen, wie wahrscheinlich die tatsächliche Höhe des Koeffizienten ist. Dazu kann der Standardfehler des Koeffizientenschätzers herangezogen werden.

Als zweites Selektionskriterium dient das Bestimmtheitsmaß R^2 , das sich interpretieren lässt als der Anteil der Varianz der abhängigen Variablen, der durch die unabhängigen Variablen erklärt werden kann: $R^2 = 1 -$

$$\frac{\sum_{i=1}^n e_i^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2} = 1 - \frac{\text{unerklärte Varianz}}{\text{Gesamtvarianz}}.$$

Das R^2 gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variablen (Miethöhe) zu erklären. Das R^2 liegt immer zwischen 0 % und 100 %. Da sich das Bestimmtheitsmaß durch die Aufnahme zusätzlicher Variablen beliebig steigern lässt, wird das korrigierte Bestimmtheitsmaß $R_{korr}^2 =$

$1 - (1 - R^2) \cdot \frac{N-1}{N-p-1}$ verwendet, das sich aus dem einfachen R^2 unter Verwendung des Penalisierungsterms $\frac{N-1}{N-p-1}$ ergibt, wobei N die Anzahl der Beobachtungen ist und p die Anzahl der unabhängigen Variablen. Der Term drückt also das Verhältnis aus dem Stichprobenumfang und der Zahl der Freiheitsgrade aus. Dadurch wird die Steigerung des Erklärungswertes jeder zusätzlich ins Modell aufgenommenen Variable gegen ihre Reduktion der Freiheitsgrade abgewogen. Damit wird sichergestellt, dass nur die erforderliche Mindestzahl an Merkmalen aufgenommen wird.

Die ins Modell aufgenommenen Variablen müssen also im Grundsatz statistisch signifikant sein und einen zusätzlichen Beitrag zum korrigierten Bestimmtheitsmaß liefern. Die Verwendung von Bestimmtheitsmaßen im Mietspiegelmodell wird jedoch durch die Dominanz der metrischen Variablen (Wfl und NM) im Absolutmietenmodell eingeschränkt, da dadurch der quadrierte Abstand zum Stichprobenmittel der beobachteten Mieten $(NM_i - \overline{NM})^2$ besonders hoch ausfällt. Dadurch wird die Verwendung des Bestimmtheitsmaßes zur Entscheidung über die Aufnahme dichotomer Wohnwertmerkmale deutlich erschwert, da diese nur einen vergleichsweise marginalen Beitrag zur Verbesserung der Modellgüte leisten können.

Die statistische Signifikanz von Merkmalen alleine ist aber noch kein hinreichendes Kriterium für die Aufnahme in das Mietspiegelmodell – sie ist lediglich ein wichtiger Indikator, der für oder gegen eine Aufnahme spricht. Der Fall, dass eine statistisch signifikante Variable aus statistischen Gründen nicht in das Modell aufgenommen wird, kommt häufiger vor. Hier sind verschiedene Gründe 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 über 200 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 statistisch signifikant sein muss, was auch dafür spricht, dass sie nicht ein Ergebnis einer Scheinkorrelation darstellt, d.h. dass in Wirklichkeit andere Variablen, die mit ihr korrelieren, für die Ergebnisse verantwortlich sind.
- Der Betrag des *variance inflation factors* (VIF) – ein Maß für die Multikollinearität der erklärenden Variablen untereinander – sollte üblicherweise unter 3, in jedem Fall aber unter 10 liegen (Sebastian et al. 2024: 61; Wooldridge 2020: 92). Variablen mit erhöhten VIF, die keine Polynome anderer Variablen sind, stellen letztlich nur eine Spielart der bereits im Modell vorhandenen Variablen dar, bei denen explizit eine Prüfung stattfand, ob nun die eine oder die andere Variable mehr zur Erklärung beiträgt (Bsp. Balkontiefen, Gartengröße, Zahl der Sanitärobjekte statt umfangreiches Bad).

Als weitere Kriterien der Modellwahl wurden neben dem (korrigierten) Bestimmtheitsmaß auch das Akaike Informationskriterium (AIC) und Schwarz's Bayesianisches Informationskriterium (BIC) herangezogen, die einen Vergleich der Vorhersagefähigkeit unterschiedlicher Modellvarianten mit der gleichen abhängigen Variable ermöglichen (vgl. Sebastian et al. 2024: 90f).

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, Mietenden-, Vermietenden- 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 (vgl. Sebastian et al. 2024, 61-62).

Kausalität und Plausibilität

Ein Mietspiegelmodell der vorbeschriebenen Art ist zunächst nur ein Hypothesentest. Die Nullhypothese lautet daher „Merkmal xy besitzt keinen Einfluss auf die Höhe der Vergleichsmiete“. Wird ein Einfluss gefunden, wird die Nullhypothese abgelehnt. Tatsächlich wird mit der Prüfung eines Merkmals aber im Regelfall die Erwartung eines positiven oder negativen Wohnwerts mit in der Hypothese formuliert.

Sachlogisch unplausible Vorzeichen für Merkmale (z.B. Zuschläge für einfache Flurküchen) bzw. Kategorien einer mehrkategorialen Variable (z.B. 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 ein eigentlich umfangreicheres Wohnwertmerkmal beschreibt. 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 ebenfalls zu modellieren, d.h. die Proxy-Variable geht ggf. in einer Kombinationsvariable auf, oder sie muss trotz statistischer 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 muss allerdings die Voraussetzung der statistischen Signifikanz unter Berücksichtigung geringer Multikollinearität erfüllt sein. Der für dieses Vorgehen notwendige Stichprobenumfang wird in der Regel allerdings nicht erreicht.
- 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.

7.3 Ergebnisse der Regressionsanalyse

7.3.1 Schätzergebnis

Die Berechnung der o. g. Regressionsgleichung mittels der Methode der gewichteten kleinsten Quadrate erbrachte das in Tabelle 65 dargestellte Ergebnis.

Tabelle 65: Koeffizienten der Regressionsschätzung

	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Std.-Fehler	Beta			Toleranz	VIF
(Konstante)	173,861	11,258		15,443	0,000		
<i>Wfl</i> Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter	5,892	0,279	0,329	21,146	0,000	0,152	6,591
<i>BA1825</i> Baujahr: 2018 bis 2025	1,254	0,171	0,053	7,324	0,000	0,699	1,430
<i>EFHfrei</i> Freistehendes EFH	2,222	0,434	0,032	5,123	0,000	0,931	1,074
<i>Garten1a_1_30</i> Garten zur alleinigen Nutzung, von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich und mindestens 30 m ² groß	0,846	0,171	0,034	4,950	0,000	0,794	1,260
<i>wrh1_3</i> Deckenhöhe 2,61 und höher	0,206	0,088	0,017	2,323	0,020	0,650	1,537
<i>HochAltbau2</i> Baualter vor 1918, Besonders hochwertiger Fußboden oder Massivholzdiele in mind. 50 % der Wohnräume (in gutem Zustand), altbaugerecht geteilte Fensterflügel in mind. 50 % der Wohnräume	1,300	0,239	0,035	5,434	0,000	0,863	1,159
<i>HochFuBo_altb2</i> Besonders hochwertiger Fußboden in mind. 50 % der WR (in gutem Zustand) - nicht anzuwenden bei hochwertigem Altbau	0,636	0,107	0,041	5,940	0,000	0,764	1,308
<i>EinfFuBo3</i> In Küche, Bad oder mindestens einem Wohnraum Teppich, PVC/Vinyl-Belag, Linoleum oder kein Fußboden vom Vermieter gestellt	-0,602	0,095	-0,044	-6,334	0,000	0,746	1,340
<i>AputzI</i> Vom Vermieter gestellte "auf Putz liegende" unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen	-0,269	0,114	-0,015	-2,360	0,018	0,875	1,143
<i>Heiz_Sub</i> Einfacher Heizungsstandard: Elektro-Einzelöfen ODER Einzelöfen für Holz/Kohle/Öl/Gas (ohne zentrale Gas-Versorgung) vom Vermieter gestellt ODER überhaupt keine Heizung	-1,094	0,318	-0,022	-3,441	0,001	0,880	1,137
<i>HZTot0</i> Nicht alle Wohn-/Schlafräume sowie Küche und Bad sind beheizbar, soweit die Heizung vom Vermieter gestellt wurde	-0,613	0,183	-0,022	-3,356	0,001	0,886	1,129
<i>fen3_4</i> 2-Scheiben-Verglasung ab 1995 eingebaut oder 3-Scheiben-Verglasung	0,381	0,108	0,031	3,524	0,000	0,478	2,094
<i>AWD_exzellente</i> Außenwanddämmung mit sehr hohem Standard: Dämmstoffdicke mindestens 18 cm, überwiegender Anteil der Außenwandfläche gedämmt	0,470	0,188	0,017	2,493	0,013	0,817	1,224
<i>DaemDA_mittel_hoch</i> Dachdämmung mittlerer oder hoher Standard: Baujahr ab 1978 ODER Baujahr vor 1978 und Dämmung mit Dämmstoffdicke größer 5 cm	0,238	0,119	0,016	1,998	0,046	0,591	1,693
<i>aufzug35</i> Aufzug vorhanden UND Gebäudehöhe nicht höher als 6 Geschosse UND Wohnung liegt im 3. Bis 5. Stock oder Dachgeschoss	0,649	0,142	0,030	4,582	0,000	0,835	1,198
<i>wflgw30a</i> Größter Wohnraum mindestens 30 m ² bei Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn-/Schlafräumen	0,310	0,100	0,024	3,103	0,002	0,621	1,610

gefraum_Flu3 Mind. ein Wohn- / Schlaf- raum ist ein so genannter "gefangener Raum" ODER Mindestens ein Wohn- / Schlafraum ist nur über einen Flur erreich- bar, der keine(!) unmittelbare (direkte) Ver- bindung zu Wohnungstür hat	-0,638	0,114	-0,035	-5,569	0,000	0,935	1,069
EBK_std5 Einbauküche oder PantryKüche mit Elektro- / Gasbackofen, mit Kühl- schrank, mit Dunstabzugshaube, mit Spüle, mit glatter, abriebfester, korrosionsfester und leicht zu reinigender Arbeitsfläche so- wie mit Kochfeldern	0,435	0,119	0,028	3,665	0,000	0,649	1,541
EBK_neu3 Einbauküche (fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Ar- beitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld) und deren Elektrogeräte in- nerhalb der letzten zehn Jahren eingebaut	0,848	0,131	0,049	6,488	0,000	0,657	1,523
Toi2x_WaBe Mindestens zwei räumlich ge- trennte Toiletten innerhalb der Wohnung vorhanden und sämtliche Toilettenräume haben ein Waschbecken	0,242	0,101	0,020	2,399	0,017	0,510	1,960
BAD2x Zwei oder mehr Badezimmer	0,605	0,123	0,038	4,923	0,000	0,609	1,642
Bad_h4 Warmwasserheizkörper mit Hand- tuchwärmer und/oder Fußbodenheizung im Bad	0,452	0,094	0,041	4,820	0,000	0,503	1,987
Du_h Kante der Duschwanne liegt max. 2 cm über/unter dem Fußboden UND die kür- zere Seite / der Durchmesser der Dusche ist 1,0 Meter oder größer UND die transparen- ten Spritzschutzelemente sind ohne Rah- men oder in Echtglas	0,954	0,212	0,029	4,492	0,000	0,869	1,150
ToiHaeng Wandhängendes WC im Bad	0,191	0,096	0,018	1,986	0,047	0,466	2,148
BadFen Badezimmer hat ein Fenster (Tages- lichtbad)	0,188	0,087	0,017	2,161	0,031	0,617	1,622
balkz2x_ge08 Zwei und mehr Balkone / Log- gien / (Dach-)Terrassen / Wintergärten vor- handen, beide mit Mindestdtiefe (kürzere Seite) 0,80 Meter	0,297	0,121	0,017	2,464	0,014	0,783	1,277
BalkB08x Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse o- der Wintergarten vorhanden. Mindestdtiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 0,80 Meter	0,390	0,106	0,034	3,682	0,000	0,424	2,360
BalkB20x Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse o- der Wintergarten vorhanden. Mindestdtiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 2,00 Meter	0,382	0,099	0,032	3,868	0,000	0,542	1,844
eRol51 Elektrisch betriebenen Rollläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	0,613	0,113	0,039	5,409	0,000	0,690	1,448
VideoSpreAn Zugangskontrolle zum Ge- bäude mit Videogegensprechanlage	0,819	0,129	0,051	6,372	0,000	0,568	1,762
FenRH51 Raumhohe Verglasung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	0,293	0,137	0,014	2,145	0,032	0,804	1,243
NeuGrundriss10 Grundrissänderung der Wohnung vor bis zu 10 Jahren (TNZ = 0)	0,950	0,209	0,029	4,548	0,000	0,890	1,124
NeuSteigL Erneuerung der Steigleitungen	0,371	0,122	0,020	3,039	0,002	0,860	1,162
Lageklassen_k20_9	0,590	0,151	0,026	3,908	0,000	0,839	1,192
Lageklassen_k20_10	0,770	0,153	0,033	5,038	0,000	0,857	1,167
Lageklassen_k20_11	1,061	0,156	0,046	6,786	0,000	0,789	1,267

Lageklassen_k20_12u13u14	1,486	0,116	0,092	12,775	0,000	0,701	1,427
Lageklassen_k20_15	1,922	0,152	0,089	12,653	0,000	0,750	1,333
Lageklassen_k20_16	2,461	0,187	0,090	13,177	0,000	0,796	1,257
Lageklassen_k20_17u18	2,760	0,170	0,112	16,248	0,000	0,775	1,291
Lageklassen_k20_19	4,684	0,251	0,123	18,692	0,000	0,846	1,182
Lageklassen_k20_20	5,315	0,214	0,168	24,800	0,000	0,804	1,244
vermöff Öffentlicher/gemeinnütziger Eigentümer	-1,193	0,104	-0,077	-11,521	0,000	0,813	1,231
AbschlReal Mit Realschulabschluss oder vergleichbarem Abschluss	-0,277	0,132	-0,014	-2,101	0,036	0,777	1,287
AbschlDiplPro Bachelor an (Fach-)Hochschule, Fachhochschulabschluss, Universitätsabschluss oder Promotion	0,434	0,099	0,037	4,375	0,000	0,505	1,979
MVMitInetP Wohnungsvermittlung: Internetannonce von Privat	0,884	0,100	0,063	8,844	0,000	0,731	1,369
MVMitInetM Wohnungsvermittlung: Internetannonce eines Maklers	0,942	0,112	0,059	8,377	0,000	0,741	1,349
MVDauer	-0,039	0,005	-0,080	-8,227	0,000	0,391	2,557
Vertrag Alt-/Neuverträge	0,964	0,110	0,084	8,787	0,000	0,403	2,482
MVInd Mieterhöhungen sind an einen Index gebunden (Indexmiete)	1,111	0,120	0,062	9,277	0,000	0,815	1,227
MVfest Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeiten und Beträgen (Staffelmiete)	1,192	0,124	0,063	9,597	0,000	0,864	1,157
Sowjetunion2 Haupteinkommensbezieher oder ein/beide Elternteil/e sind aus Ehm. Sowjetunion zugezogen	-0,678	0,267	-0,016	-2,542	0,011	0,976	1,024

Quelle: Eigene Berechnungen.

Anmerkung: Die hier mit ausgegebenen Erläuterungen zu den Variablen (Variablenlabels) dienen dazu, die Verständlichkeit der Tabelle zu erhöhen. Da Variablenlabels aber in ihrem Umfang programmtechnisch begrenzt sind und die Vollständigkeit von Detailerläuterungen hier nicht zum Verständnis des Gesamtmodells beiträgt, sei darauf hingewiesen, dass für die Anwendung allein die Beschreibung der Variablen in der Mietspiegelbroschüre maßgeblich ist. Sie gibt die Programmierung des Merkmals vollständig wieder.

Nach § 14 Abs. 2 Nummer 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 Tabelle 66 zu entnehmen. Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsgleichung beträgt 87 %. Daneben gibt Tabelle 66 den Standardfehler der Regression an, der ein in der Einheit der abhängigen Variable angegebenes Maß der Schätzgenauigkeit des Modells darstellt (vgl. § 14 Abs. 2 Nummer 4 MsV). Er beträgt 162,57 €.

Tabelle 66: Residuenstatistiken der Regressionsschätzung

	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler der Regression	
Bestimmtheitsmaß	0,93	0,87	0,87	162,57	
Residuen	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-Abweichung	N
Nicht standardisierter vorhergesagter Wert	188,28	4471,90	843,91	420,38	3.550
Nicht standardisierte Residuen	-870,34	979,52	0,00	161,37	3.550
Standardisierter vorhergesagter Wert	-1,56	8,63	0,00	1,00	3.550
Standardisierte Residuen	-5,35	6,03	0,00	0,99	3.550

Quelle: Eigene Berechnungen.

7.3.2 Spanne

Regressionsmietspiegel und in noch stärkerem Maße Tabellenmietspiegel können die statistische Streuung der beobachteten Mietpreise in einer Stichprobe nie vollständig erklären. Die Berechnungen zur Spanne für Frankfurt a. M. 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 ihren Zustand 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 Mietenden und Vermietenden eine sachgerechte Lösung.

In Tabellenmietspiegeln wird für die Spannenermittlung üblicherweise die so genannte Zwei-Drittel-Spanne nach Ausreißerbereinigung verwendet. Überträgt man das Konzept auf den Regressionsmietspiegel, so kann im Regressionsmietspiegel die Zwei-Drittel-Spanne der Residuen in Euro/m² oder in Prozent verwendet werden.³⁴ Dazu wurden im Mietspiegel Frankfurt die Residuen um die Wohnfläche standardisiert und daraus 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 +/- 16 % ergibt.

7.4 Umlage der außergesetzlichen Merkmale

Durch die MsV wird klargestellt, dass außergesetzliche Merkmale insbesondere bei der Wahl des Regressionsmodells berücksichtigt werden können. Durch die Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung wird ausformuliert, warum die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen für die Analyse von substanzieller Bedeutung ist:

„Allerdings wird in nahezu allen Fällen außergesetzlichen Merkmalen, insbesondere der Unterscheidung zwischen Mieterhöhung und Neuvermietung, erhebliches Erklärungspotenzial zukommen. Ein Regressionsmodell ohne außergesetzliche Merkmale wäre damit wesentlich unvollständig und die Ergebnisse wären mutmaßlich verzerrt. Im Ergebnis würden beispielsweise besonders aktuelle Neuvertragsmieten oder Mieterhöhungen bei sehr langer Mietdauer fehlerhaft als Ausreißer nach oben oder unten identifiziert werden. Sofern eine Ausreißerbereinigung durchgeführt wird, ist es daher im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze zu empfehlen, auch außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen.“ (Sebastian et al. 2024: 47)

Der Fragebogen der Mietendenbefragung beinhaltet verschiedene Abfragen zu Vertragstypen, zu den Vermietenden, zu den Mietenden sowie zur Vermittlung bzw. Inserierung der Wohnung, die entsprechend als außergesetzliche Merkmale einzustufen sind. In Kapitel 7.3.1 sind Merkmale ausgewiesen, die einen statistisch signifikanten Erklärungsbeitrag hinsichtlich der Miethöhe leisten. Sie sind jedoch in dieser Form nicht in der Anwendungspraxis anzuwenden. Stattdessen werden die entsprechenden Merkmale umgelegt, indem ihr Erklärungsbeitrag auf alle Fälle umgelegt wird (vgl. hierzu Sebastian et al. 2024: 61-62).

³⁴ So argumentiert Prof. Küchenhoff als Gutachter zum Mietspiegel Frankfurt a. M. 2008 bzw. der von ihm erstellte Mietspiegel Germering.

Die Umlage erfolgt quadratmeterbezogen und berücksichtigt damit unterschiedliche große Wohnflächen. Dies ist konsistent mit der durchgeführten Regressionsanalyse, da die Schätzung bzw. der berechnete Koeffizient auf einer Multiplikation des außergesetzlichen Merkmals mit der Wohnfläche basiert. Die Umlage wird berechnet, indem die einzelnen Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale gemäß ihrer Ausprägung ausmultipliziert und addiert werden. Es ergibt sich ein Umlagewert von 0,65 €/m². Dieses Vorgehen entspricht der sogenannten Mittelwert-Imputation, die im Rahmen der Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung als Umsetzungsmöglichkeit für den Fall eines multiplikativen Absolutmietenmodells empfohlen wird. Dieser Umlagewert wird im Kontext der Mietspiegelbroschüre im Rahmen der Basistabelle verrechnet.

7.5 Erfüllung der statistischen Voraussetzungen

Die in 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 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.

Im vorliegenden Fall wurde ein (gewichteter) Kleinste-Quadrate-Schätzer als Schätzfunktion eines linearen Regressionsmodells gewählt. Den Grundsätzen der Regressionsanalyse zufolge ergibt dieser Ansatz nur dann einen effizienten und erwartungstreuen Schätzer, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. die Ausführungen hierzu in üblichen Lehrbüchern der Regressionsanalyse, z.B. Fahrmeir et al., 2013, Wooldridge, 2020):

1. Linearität und Additivität in den Parametern in der Beziehung zwischen der abhängigen Variablen der Form $y_i = \beta_0 + \sum_n \beta_n x_i^n + \varepsilon_i$
2. Der Erwartungswert der Fehlerterme ist null (Unabhängigkeit): $E(\varepsilon_i) = 0$ und die Fehlerterme sind unkorreliert: $Cov(\varepsilon_i, \varepsilon_j) = 0 \text{ für } i \neq j$
3. Die Fehlerterme besitzen eine konstante Varianz (Homoskedastie): $Var(\varepsilon_i) = \sigma_0^2$.
4. Zwischen den unabhängigen Variablen x^n darf keine vollständige lineare Abhängigkeit vorliegen (perfekte Multikollinearität)

Zusätzlich sollten idealerweise folgende Zusatzannahmen gelten:

5. Die Fehlerterme sind normalverteilt mit Erwartungswert 0 und Varianz σ_0^2 : $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma_0^2)$
6. Vollständige Spezifikation der Regressionsgleichung (keine unnötigen Wohnwertmerkmale, aber auch keine fehlenden preisrelevanten Wohnwertmerkmale).

Die korrekte Abbildung eines statistischen Sachverhalts durch ein Regressionsmodell ist an die Erfüllung der oben aufgeführten statistischen Bedingungen gekoppelt. Sind sie nicht erfüllt, so können sich Verzerrungen bei den Koeffizienten (Zu- und Abschläge) ergeben bzw. die statistischen Entscheidungskriterien sind nicht vollständig einsetzbar. Die Erfüllung der Bedingungen ist deshalb nachzuweisen bzw. Abweichungen von den theoretischen Voraussetzungen, die in der Verwendung dieser Methoden in der Praxis unvermeidlich sind, sind zu bewerten.

7.5.1 Zu 1. Linearität

Zentraler Bestandteil des Regressionsmodells des Mietspiegels 2026 ist die Annahme der Additivität und Linearität in den Parametern. Das bedeutet im Einzelnen:

1. Der Erwartungswert der beobachteten Variable ist eine lineare Funktion jeder einzelnen erklärenden Variablen in einer bestimmten parametrischen Form, wenn alle anderen erklärenden Variablen fixiert werden.
2. Die Steigung der linearen Funktion hängt nicht von anderen Variablen ab (keine multiplikative Interaktion), d.h. die Auswirkungen einzelner erklärender Variablen auf den Erwartungswert der abhängigen Variablen sind additiver Natur.

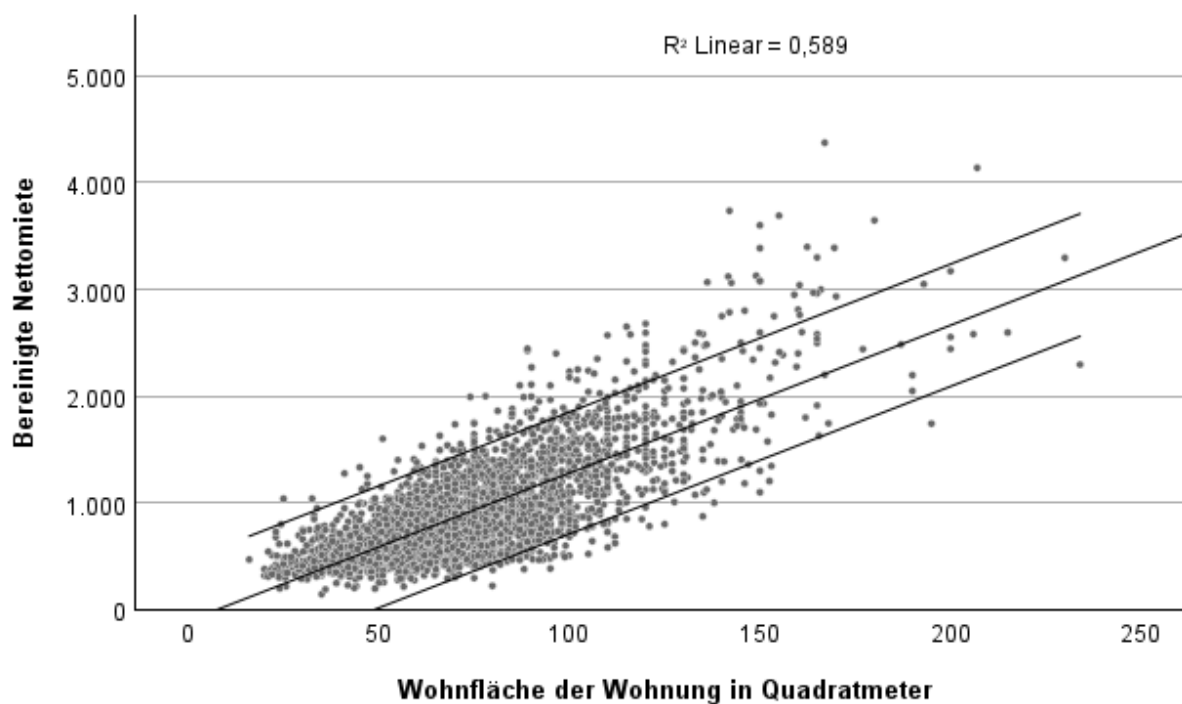
Die Anforderung an lineare Beziehungen zwischen abhängigen und unabhängigen Variablen entsteht nur bei metrischen Preiseinflussfaktoren. Bei der Mietspiegelerstellung im vorliegenden Fall betrifft die Problematik daher nur die Wohnfläche, da bei allen anderen Variablen dichotome Ausprägungen vorliegen. Die Linearitätsannahme muss daher nur für die Wohnfläche getestet werden. Linearität kann dabei auch bedeuten, dass ein höhergradiges Polynom oder eine andere Form äquivalenter Umformungen wie Logarithmieren von Variablen zum Einsatz kommt.

Wie Abbildung 19 zeigt, ist ein linearer Zusammenhang als Polynom 1. Grades der Form $NM = c + mWfl$ im Datensatz visuell nachprüfbar vorhanden, auch wenn der univariate Zusammenhang durch den Preiseinfluss weiterer Wohnwertmerkmale überlagert wird. Eine Validierung der Linearitätsannahme ist daher nicht ohne weiteres anhand bivariater Auswertungen möglich. Denkbar sind daher folgende Zustände:

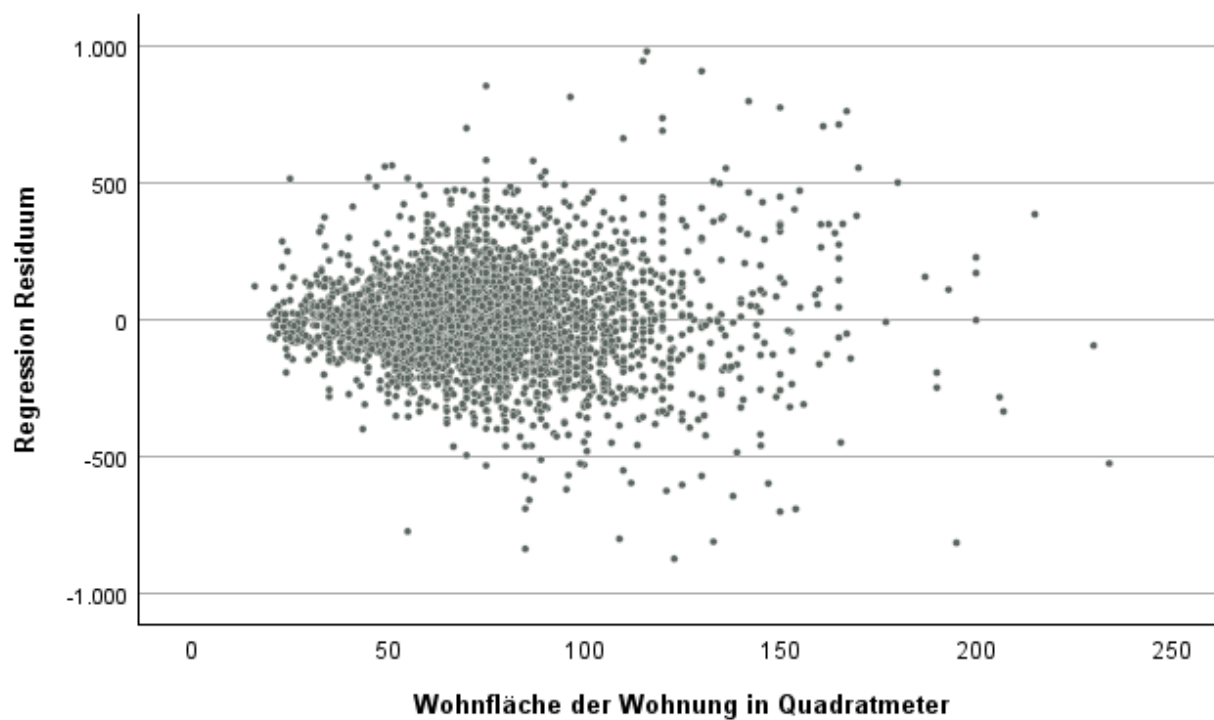
- Linearität 1. Grades, aber durch die Additivitätsbedingung 3 oben resultieren unterschiedliche Steigungskoeffizienten (= Vergleichsmiete pro m^2 Wfl) je nach Wohnwertmerkmalsausstattung.
- Linearität n.-Grades, z.B. als quadratische Wohnflächenfunktion der Form $NM = c + m_1Wfl + m_2Wfl^2$
- Nichtlinearer Zusammenhang

Angesichts der großen Streuung des Datensatzes ist eine rein statistische Herangehensweise an eine optimale Parametrisierung der Wohnflächenfunktion nicht zielführend, denn es existiert eine Vielzahl an möglichen Ausprägungen, die die zentralen Anforderungen an Signifikanz und Anpassungsgüte erfüllen. Dazu kommt, dass in einem einstufigen Modell die additive Interaktion der erklärenden Variablen komplexere Kurvenverläufe der Wohnflächenfunktion erklären kann.

Eine Überprüfung der Linearitätsbedingungen 1 und 2 ist am ehesten anhand der Residuen möglich. Abbildung 20 zeigt die Residuen der Regressionsschätzung abgetragen über der Wohnfläche. Widersprüche gegen die getroffene Linearitätsannahme müssten hier zu einem erkennbaren nichtlinearen Muster führen, was jedoch nicht der Fall ist. Die gewählte Parametrisierung mit einem linearen Glied 1. Grades ist daher als sachgerechte Erfüllung der Linearitätsannahme anzusehen.

Abbildung 19: Streudiagramm Nettomiete über Wohnfläche

Quelle: Eigene Berechnungen. N=3.550. Die Linien zeigen die mittlere Steigungsgerade und das 95%-Konfidenzintervall an.

Abbildung 20: Streudiagramm Residuen der Schätzung über Wohnfläche

Quelle: Eigene Berechnungen. N=3.550.

Die Erfüllung des zweiten Teils der Linearitätsbedingung stellt auf Interaktionseffekte zwischen erklärenden Variablen ab, d.h. ein höherer oder niedrigerer Preiseffekt für zwei gemeinsam auftretende Wohnwertmerkmale als für die Summe der beiden einzelnen. Auch hier ist eine systematische Teststrategie angesichts der Vielzahl der Einzelmerkmale nicht sinnvoll aufzusetzen. Dies ist auch nicht im Sinne des Auftrags der Mietspiegelerstellung, denn die gesetzliche Anforderung sieht nicht vor, die Vergleichsmiete anhand der fünf Wohnwertmerkmale für Teilmärkte auszdifferenzieren, sondern stellt vielmehr auf die Gemeinde insgesamt als Untersuchungsraum ab. Einer teilmarktspezifischen Ausdifferenzierung der Art, dass ein bestimmtes Wohnwertmerkmal wie ein Freisitz in einem Wohnungstyp einen anderen Preiseinfluss besitzt als in einem anderen, stellt letztlich auch die Anwendbarkeit des Mietspiegels in Frage. Die Typisierung komplexer Sachzusammenhänge zwischen Wohnwertmerkmalen und Miethöhe in Form eines additiven Modells ist daher als grundsätzlich sachgerechtes Verfahren anzusehen.

Als Maßstab, inwieweit die Hypothese der Additivität als erfüllt gelten kann, kann die Prädiktionsgüte für einzelne Wohnwertmerkmalskombinationen herangezogen werden. Hierbei kann neben der Prädiktionsgüte insgesamt (gemessen am Anteil erklärter Streuung, siehe Tabelle 66) für eine exemplarische Beurteilung die Analyse der Residuen für bestimmte Merkmalsverteilungen oder Kombinationen hieraus herangezogen werden. Eine sachgerechte Modellierung sollte hier dafür sorgen, dass Abweichungen zwischen der Vergleichsmiete und dem Mittel der beobachteten Mieten über den gesamten Bereich der Ausprägungen eines Merkmals vergleichbar bleiben. Bi- oder trivariate Untersuchungen zu Residuen und Prädiktionsgüte stehen allerdings vor dem Problem rasch abnehmender Fallzahlen, die einen Vergleich der Ergebnisse zwischen den Zellen nur schwer möglich machen. Eine in Tabelle 67 enthaltene Kreuztabellierung der mittleren Residuen über den gesamten Bereich der Ausprägungen der Wohnwertmerkmale Baualtersklasse und Wohnfläche zeigt variable Ergebnisse für die Prädiktionsgüte in einzelnen Zellen, es ist jedoch keine Systematik in der Varianz erkennbar, in dem Sinne, dass bestimmte Randbereiche von der Vergleichsmietenermittlung systematisch über- oder unterschätzt werden.

Insgesamt liegen keine Anzeichen für eine systematisch und grobe Verletzung der Linearitätsannahmen des Regressionsmodells vor.

Tabelle 67: Mittelwerte der Residuen für bivariate Verteilungen: Baualter und Wohnfläche

	21 - 30 m ²	31 - 40 m ²	41 - 50 m ²	51 - 60 m ²	61 - 70 m ²	71 - 80 m ²	81 - 90 m ²	91 - 100 m ²	101 - 110 m ²	111 - 120 m ²	über 121
1860 - 1918		0,09	0,08	0,01	0,01	-0,21	0,29	0,39	0,17	-0,02	
1919 - 1945		0,15	-0,01	-0,18	0,00	0,20	-0,35	-0,22			
1946 - 1957	-0,26	-0,16	0,02	-0,17	0,01	0,07	-0,09	-0,33	-0,89		
1958 - 1968	0,03	0,09	0,09	-0,04	0,11	0,11	-0,24	-0,12			
1969 - 1977	-0,19	0,06	-0,13	-0,09	-0,13	0,11	0,25	0,28			
1978 - 1984						-0,53					
1985 - 1994			-0,36	-0,19	0,40	-0,16	-0,03				
1995 - 2001		0,12	-0,03	-0,03		0,19	-0,22				
2002 - 2009				0,18	-0,07	-0,33	-0,04	-0,44	-0,43		
2010 - 2017				0,21	0,56	0,05	-0,24	-0,25	0,38	0,33	
2018 - 2025	0,99		0,44	-0,30	0,08	0,24	0,09	-0,82	-0,14		

Quelle: Eigene Berechnungen. N=3.550. Zellen mit einer Besetzung von 10 und weniger Fällen wurden nicht ausgewiesen

7.5.2 Zu 2. Unabhängigkeit und Unkorreliertheit der Fehlerterme

Diese Voraussetzung wird vor allem dann verletzt, wenn die Werte eines Falles systematisch von anderen Fällen abhängen, mit der Folge, dass einzelne Beobachtungen nicht mehr die geforderte statistische Unabhängigkeit voneinander aufweisen. Dies ist typisch für nichtstationäre zeitlich oder räumliche Prozesse. Im Falle einer Querschnittserhebung wie dem Mietspiegel beschränken sich mögliche Ursachen auf räumliche Effekte oder Endogenitätsprobleme, d.h. systematische Zusammenhänge zwischen Miethöhe (als Ursache) und Wohnwertmerkmalen (als Folge). Die Definition der Wohnwertmerkmale muss sicherstellen, dass diese exogen sind, also die Miethöhe eine Folge des Wohnwertmerkmals ist und nicht umgekehrt (vgl. Malottki et al. 2018). Anzeichen, dass dies im Mietspiegelmodell nicht der Fall wäre, liegen jedoch nicht vor.

Sofern sich räumliche Strukturen oder Muster in den Residuen zeigen, wird von räumlicher Autokorrelation der Residuen gesprochen. Dies bedeutet, dass die Residuen weiterhin strukturierte räumliche Informationen enthalten, die durch die spezifizierten Modellvariablen nicht vollständig erklärt werden. Benachbarte Beobachtungen weisen damit ähnliche Residuen auf, was auf eine Verletzung der Annahme räumlich unkorrelierter Fehlerterme hinweist (LeSage und Pace, 2009).

Insbesondere hinsichtlich des neuen Ansatzes zur Differenzierung und Bewertung von Wohnlagen ist daher eine räumliche Analyse der Residuen angezeigt. Hierfür wurde zunächst der gewichtete Mittelwert der Residuen je Stadtbezirk berechnet und anschließend ein Moran-Permutationstest auf räumliche Autokorrelation durchgeführt (Cliff und Ord, 1981). Die Nachbarschaftsmatrix wurde nach dem Queen-Kriterium konstruiert, das heißt Stadtbezirke gelten als benachbart, wenn sich ihre Grenzen in irgendeiner Weise berühren.

Der Moran-Permutationstest ergab mit einem p-Wert von 0,6603 keinen statistisch signifikanten Befund.³⁵ Die beobachtete Verteilung der Residuen ist damit konsistent mit einer räumlich zufälligen Verteilung. In den Modellresiduen kann folglich auf Ebene der Stadtbezirke keine globale signifikante räumliche Autokorrelation nachgewiesen werden. Die Ergebnisse sprechen somit dafür, dass die wesentlichen räumlichen Strukturzusammenhänge durch das Modell beziehungsweise die Wohnlagendifferenzierung adäquat erfasst werden.

7.5.3 Zu 3. Homoskedastizität

Wie bereits in Abschnitt 7.2.1 diskutiert wurde, zeigt der Zusammenhang zwischen Residuen und Wohnfläche häufig Anzeichen von Heteroskedastie. Dies ist darauf zurückzuführen, dass unterschiedliche flächenbezogene Mietpreise (also in € pro m²) bei größeren Wohnflächen höhere absolute Abweichungen vom jeweiligen Mittelwert der Mieten flächengleicher Wohnungen verursachen. Als mögliche Ursache für Heteroskedastie ist also die Interaktion zwischen Wohnfläche und Residuum zu nennen. Dies ist plausibel, denn die Varianz der Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt lässt sich vor allem innerhalb des Einheitspreises, üblicherweise des Preises pro m² Wohnfläche, abbilden. Mit zunehmender Wohnfläche nimmt die absolute Varianz damit zu, während die Mietpreisvarianz pro m² konstant bleibt. Auf diesen Zusammenhang wurde bereits früh in der Literatur hingewiesen (vgl. Aigner, Oberhofer, & Schmidt, 1993).

Was die gebotene Prüfung dieser Bedingungen angeht, lässt sich festhalten, dass die Verteilung entlang der Wohnfläche grundsätzlich konstant erscheint. In geringem Umfang nimmt die Streuung zunächst leicht zu und dann wieder ab (sehr kleine und größere Wohnungen streuen etwas weniger stark; Abbildung 20). Eine Verletzung der Bedingung der Homoskedastizität führt allerdings „nur“ zu fehlerhaften Signifikanzen, während die Koeffizienten weiterhin korrekt geschätzt werden. Das IWU hatte in der Vergangenheit exemplarisch auch mit heteroskedastizitätsrobusten Schätzern und einem zweistufigen FGLS-Ansatz³⁶ gearbeitet. Die Ergebnisse waren kaum unterschiedlich. Vor dem Hintergrund, dass die statistische Signifikanz nur eines von

³⁵ Bei Verwendung des klassischen Moran-Test ergibt sich ein Moran's I von -0,0317 (annähernd äquivalent zum mittleren Wert bei Verwendung des Permutationstests) mit einem Erwartungswert von -0,0085 und einer Varianz von 0,0031. Die korrespondierende Teststatistik beträgt $z = -0,416$, was im Betrag deutlich unterhalb von 1,96 liegt, was den kritischen Schwellenwert bei einem Signifikanzniveau von 5 % darstellt.

³⁶ FGLS: Feasible Generalized Least Squares.

zahlreichen Kriterien für die Aufnahme eines Zu-/Abschlagsmerkmals darstellt, wird auf die Berechnung heteroskedastizitätsrobuster Schätzer verzichtet – dies entspricht auch dem üblichen technischen Standard in der deutschen (Regressions-)Mietspiegellandschaft.

7.5.4 Zu 4. Multikollinearität

Die aus den fünf Wohnwertmerkmalen gebildeten Variablen des Vergleichsmietenmodells drücken jeweils unterschiedliche Sachverhalte aus. Dennoch bestehen sachliche und technische Zusammenhänge zwischen einzelnen Variablen, was auch bedeutet, dass ein und derselbe Sachzusammenhang auf verschiedene Art und Weise operationalisiert werden kann. Multikollinearität liegt dann vor, wenn bestimmte Wohnwertmerkmale annähernd als lineare Transformation anderer Wohnwertmerkmale ausgedrückt werden können. Im Extremfall ist die Stichprobenkovarianzmatrix der erklärenden Variablen nicht positiv definit und die Schätzung kann nicht durchgeführt werden. Aber auch Multikollinearität unterhalb dieses Levels erhöht die Varianz des Schätzmodells und reduziert die statistische Signifikanz der Schätzergebnisse.

Dies bedeutet nicht, dass es keine Korrelationen zwischen Wohnwertmerkmalen geben darf. Es ist lediglich zu verhindern, dass verschiedene Merkmale hochgradig miteinander korrelieren und damit eine Schätzung der partiellen Preiseffekte jedes dieser Merkmale schwieriger wird (hinsichtlich der Koeffizienten und der Signifikanzmerkmale). Als Kennzahl zur Diagnose von Multikollinearität wird der Varianzinflationsfaktor (VIF) verwendet. Dieser wird aus dem Bestimmtheitsmaß (R^2) einer Hilfsregression der betrachteten Variable auf alle übrigen Regressoren des Modells abgeleitet und beschreibt damit die Inflation der Varianz des geschätzten Regressionskoeffizienten durch lineare Abhängigkeiten zwischen den erklärenden Variablen. Hohe VIF-Werte deuten auf Multikollinearität hin, die die Stabilität der Schätzungen beeinträchtigen kann. Die im finalen Modell beobachteten Werte liegen mit Ausnahme der VIF der Wohnfläche unter 3. Die erhöhte Multikollinearität bei der Wohnflächenvariable ist konstruktionsbedingt und liegt mit einem Wert von 6,6 immer noch deutlich unter der in der Literatur verbreiteten kritischen Schwelle von 10 (vgl. Fahrmeir et al 2013: 141; Wooldrige 2020: 91). Da die VIF aller anderen Regressoren unterhalb der konservativen Schwelle von 3 liegen, wird die Multikollinearität im Modell daher als unkritisch bewertet.

7.5.5 Zu 5. Normalverteilung der Störterme

Die Normalverteilungsannahme ist eine der zentralen Voraussetzungen des Gauß-Markov-Satzes zu den Schätzeigenschaften des OLS-Schätzers. Da die von der zur Berechnung verwendeten Softwarelösung ausgewiesenen Standardfehler bzw. T-Statistik und das darauf aufbauende Signifikanzniveau auf der Annahme normalverteilter Residuen basieren, sollte die Annahme, soweit in der Praxis möglich, zutreffen, um statistische Kennzahlen zur Modellselektion verwenden zu können. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist dagegen nicht von dieser Annahme abhängig.

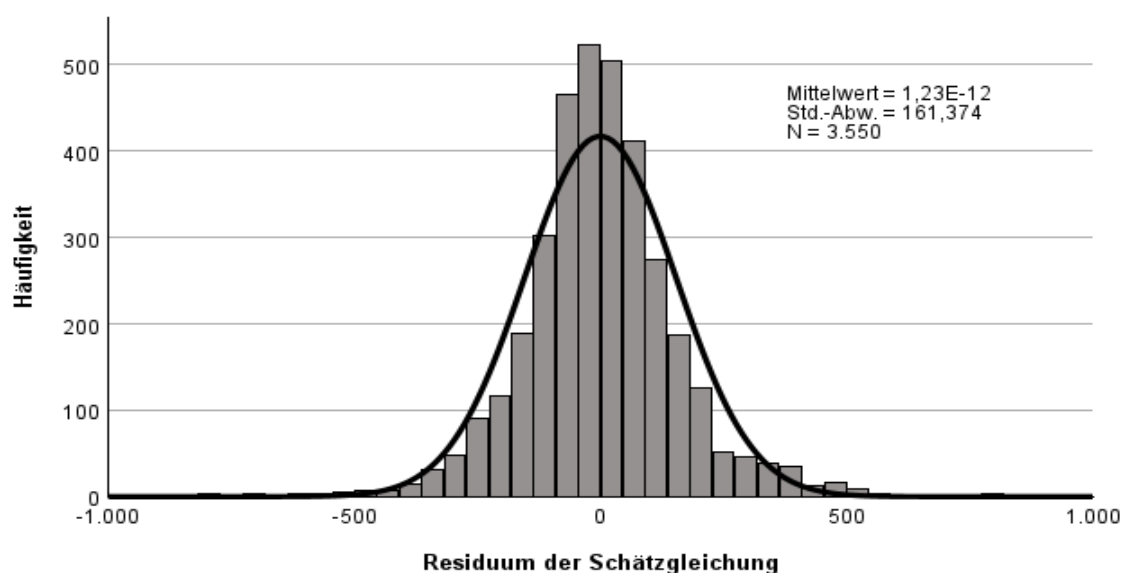
Tabelle 68 zeigt eine Zusammenfassung der statistischen Eigenschaften der Residuen sowie der auf die Wohnfläche normierten Residuen. Schiefe und Exzess (Kurtosis, normiert auf 0) sind beide von 0 verschieden, so dass eine reine Normalverteilung nicht vorliegt. Der positive Exzess verweist auf stärker besetzte Enden der Verteilung. Der entsprechende Test (Kolmogorov-Smirnov^a-Test auf Normalverteilung, H_0 =Normalverteilung) lehnt die Normalverteilungshypothese ab und bestätigt diesen Befund.

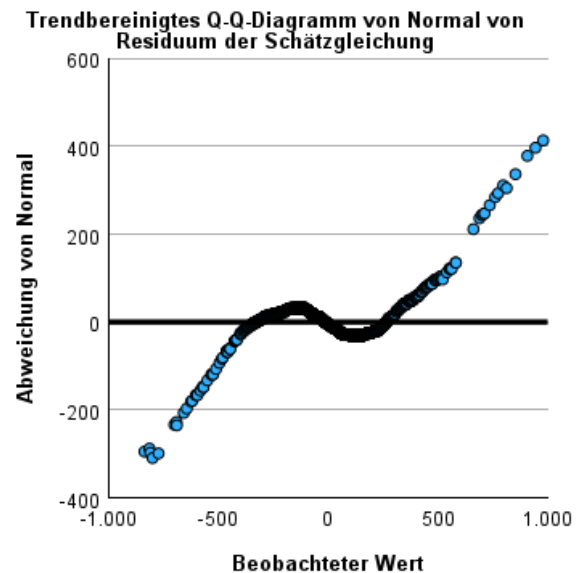
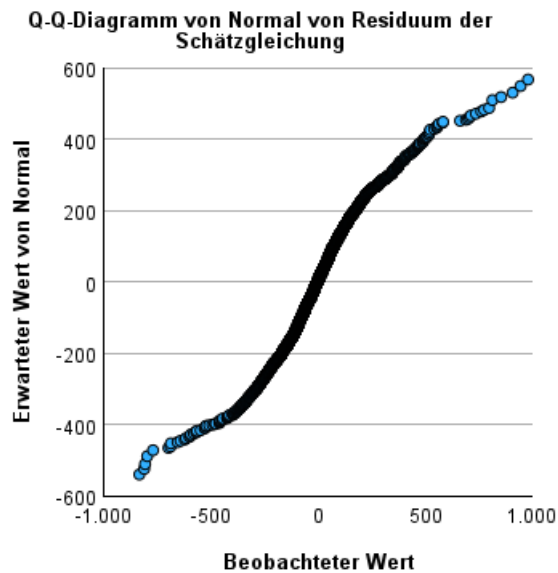
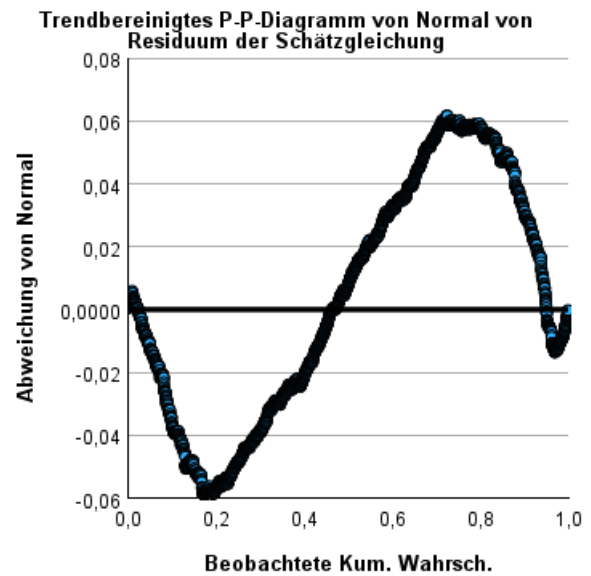
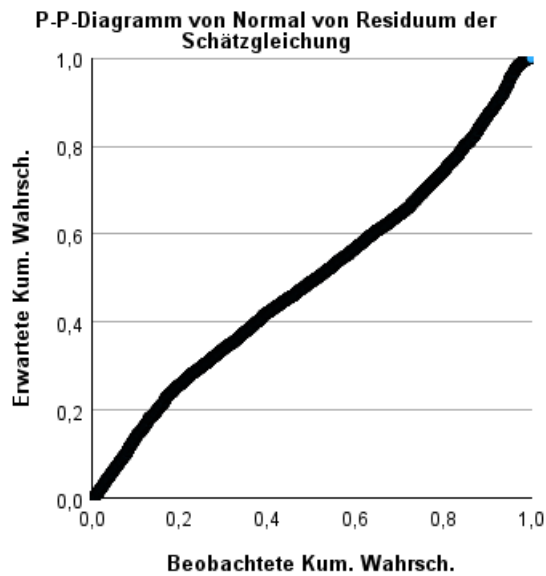
Tabelle 68: Statistische Eigenschaften der Residuen

		Residuum der Schätzgleichung umgerechnet auf €/m ²		Residuum der Schätzgleichung	
		Statistik	Std-Fehler	Statistik	Std-Fehler
Mittelwert		0,017	0,040	0,000	2,708
95% Konfidenzintervall des Mittelwerts	Untergrenze	-0,061		-5,310	
	Obergrenze	0,094		5,310	
5% getrimmtes Mittel		-0,029		-1,638	
Median		-0,052		-3,160	
Varianz		5,587		26.041,552	
Standard Abweichung		2,364		161,374	
Minimum		-14,010		-870,339	
Maximum		20,630		979,516	
Spannweite		34,640		1.849,855	
Interquartilbereich		2,570		166,304	
Schiefe		0,630	0,041	0,108	0,041
Kurtosis		5,488	0,082	3,548	0,082
Tests auf Normalverteilung		Residuum der Schätzgleichung umgerechnet auf €/m ²		Residuum der Schätzgleichung	
Kolmogorov-Smirnov ^a	Statistik	0,054		0,062	
	df	3.550		3.550	
	Signifikanz	0,000		0,000	
a. Signifikanzkorrektur nach Lilliefors					

Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 21: Verteilungseigenschaften der Residuen





Quelle: Eigene Berechnungen.

Betrachtet man die Verteilungseigenschaften anhand diagnostischer Diagramme (vgl. Abbildung 21), wird deutlich, dass dieser Befund im Wesentlichen durch wenige Extremwerte erzielt wird. Die dazu verwendeten Perzentil-Perzentil- bzw. Quantil-Quantil-Plots stellen die aus der Stichprobe ermittelten tatsächlichen Häufigkeiten (bzw. Quantile) der Residuenverteilung den bei Vorliegen normalverteilter Werte rechnerisch zu erwartenden Häufigkeiten (oder Quantilen) in Form eines Streudiagramms entgegen. Der Unterschied liegt in der Normierung der Skalen. Während Q-Q-Plots linear über die Eingangswerte skaliert sind, stellen P-P-Plots auf die Wahrscheinlichkeit ab. Im Q-Q-Plot werden daher Abweichungen bei extrem seltenen sehr hohen oder sehr geringen Werten sichtbar, im P-P-Plot dagegen die Abweichungen im Mittelfeld der Verteilung. Wie Abbildung 21 zeigt, liegen die Werte der empirischen Verteilung der Wahrscheinlichkeit der Residuen (P-P-Plot) durchgängig nahe an der theoretischen Wahrscheinlichkeit einer entsprechend normierten Normalverteilung. Erwartungsgemäß zeigt die Q-Q-Diagnostik Auffälligkeiten bei extrem hohen und extrem niedrigen Werten von mehr als 750 beziehungsweise weniger als -500, die jeweils etwas häufiger auftreten als bei einer reinen Normalverteilung. Insgesamt sind die Verteilungseigenschaften der Residuen damit tatsäch-

lich nicht normal, die Abweichungen sind jedoch der Höhe nach über den gesamten Wertebereich im Rahmen primärerhebungsbasierter Daten zu vertreten und stehen hinsichtlich der zentralen Eigenschaften nicht in einem fundamentalen Widerspruch zur unterstellten Verteilung.

7.5.6 Zu 6. Vollständige Spezifikation des Modells

Das gesetzlich formulierte abstrakte Modell der Mietpreisbildung umfasst außer dem Katalog der Wohnwertmerkmale keine weiteren bekannten Einflussfaktoren, wie die Wohndauer oder andere außergesetzliche Merkmale, auch wird nicht nach Neuverträgen und angepassten Altverträgen unterschieden. Dies kann zwei Auswirkungen auf die Vergleichsmietenermittlung hervorrufen:

- Verfälschter festgestellter Preiseinfluss bestimmter Wohnwertmerkmale, denn über Korrelationen schlägt sich der Preiseinfluss der nicht enthaltenen Variablen in zulässigen Variablen nieder (*omitted variable bias*). Beispiel: Größere Fallzahlen kürzlich abgeschlossener Neuverträge in Neubauten mit c.p. höheren Mieten erhöhen Neubauszuschläge.
- Geringere statistische Aussagekraft (Signifikanz) der Wohnwertmerkmale im Allgemeinen, da die nicht berücksichtigten Merkmale zu größerer Streuung in der Stichprobe beitragen. Dies ist insbesondere dann von Relevanz, wenn die außergesetzlichen Merkmale deutlichen Einfluss auf die Zusammensetzung der beobachteten Miethöhe in der Stichprobe besitzen.

Im vorliegenden Fall dürfte dies durch die explizite Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale nun, wenn überhaupt, nur noch sehr eingeschränkt zutreffen (vgl. Kapitel 7.3.1). Darüber hinaus stellen die umfangreichen Variantenprüfungen im Rahmen der Modellselektion sicher, dass unter den gesetzlich zugelassenen Merkmalen keine Auslassungen von Merkmalen mit wesentlichem Erklärungswert vorliegen sollten.

Literatur

- Ahlfeldt, G., Albers, T., Behrens, K. (2024). Prime locations. *American Economic Review: Insights*, forthcoming.
- Aigner, K., Oberhofer, W., & Schmidt, B. (1993). Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht: WM*, 46(1–2), 16–21.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge: Harvard University Press. <http://dx.doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
- 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.; Diefenbach, N.: Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016; IWU, Darmstadt 2018. https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/Endbericht_Datenerhebung_Wohngeb%C3%A4udebestand_2016.pdf
- Cischinsky, H., Malottki, C., Rodenfels, M., & Vaché, M. (2014). „Repräsentativität“ im Mietspiegel: Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel. *Wohnungswirtschaft & Mietrecht*, 67(5), 239–250.
- Cliff, A. D., & Ord, J. K. (1981). *Spatial processes: models & applications* (Vol. 44). London: Pion.
- Fahrmeir, L., Kneib, T., Lang, S., & Marx, B. (2013). *Models, methods and applications*.
- Getis, A.; Ord, J.K. (1992). "The analysis of spatial association by use of distance statistics". *Geographical Analysis*. 24 (3): 189–206.
- 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.
- Hartigan, J. A. and Wong, M. A. (1979). Algorithm AS 136: A K-means clustering algorithm. *Applied Statistics*, 28, 100–108. 10.2307/2346830.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2023): Abschlussbericht Umgebungs-lärmkartierung Hessen 2022. Wiesbaden, Stand: 30. Mai 2023
- Kauermann, G., Windmann, M., & Münnich, R. (2020). Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. *ASTa Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 14(2), 145–162. <https://doi.org/10.1007/s11943-020-00272-x>
- LeSage, J., & Pace, R. K. (2009). *Introduction to spatial econometrics*. Chapman and Hall/CRC.
- Loga, T.; Diefenbach, N. (2013): TABULA Calculation Method – Energy Use for Heating and Domestic Hot Water. Reference Calculation and Adaptation to the Typical Level of Measured Consumption; TABULA documentation; IWU, Darmstadt. http://episcopes.eu/fileadmin/tabula/public/docs/report/TABULA_CommonCalculationMethod.pdf
- Loga, T.; Großklos, M.; Müller, A.; Swiderek, S.; Behem, G. (2021): Realbilanzierung für den Verbrauch-Bedarf-Vergleich (MOBASY Teilbericht). Realistische Bilanzierung und Quantifizierung von Unsicherheiten als Grundlage für den Soll-Ist-Vergleich beim Energieverbrauchscontrolling; IWU – Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt; <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.22472.24328/1>
- Loga, T.; Stein, B.; Diefenbach, N.; Born, R. (2015). Deutsche Wohngebäudetypologie. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden; Broschüre erarbeitet im Rahmen der EU-Projekte TABULA und EPISCOPE; 2. erweiterte Auflage, Darmstadt <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.11714.50881>
- Malottki, C., Krapp, M.-C., & Vaché, M. (2018). Außergesetzliche Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel – Auswirkungen und statistische Behandlung. *Wohnungswirtschaft & Mietrecht*, 71(11), 665–675.
- Schlittgen, R. (2017). Zur Qualifizierung von Mietspiegeln. *ASTa Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 11(3), 147–156. <https://doi.org/10.1007/s11943-017-0213-9>
- Sebastian, S.; Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Eisfeld, R. (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. <https://doi.org/10.58007/CNB1-9427>

- Stein, B.; Loga, T.; Müller, A. (2025). Fachdokumentation zu dem Forschungsbericht Repräsentative Typgebäude als Erweiterung der deutschen Wohngebäudetypologie; IWU – Institut Wohnen und Umwelt, veröffentlicht über Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15488202>
- Wooldridge, J. M. (2020). Introductory econometrics: a modern approach (7th ed). Mason, OH: South Western, Cengage Learning.

Anhang A: Screening-Fragebogen

Der Fragebogen auf den folgenden Seiten gibt die Textfassung in gedruckter Form wieder. Maßgeblich für die Befragung ist allein die digitale Fassung. Diese ist inhaltlich und vom Ablauf der Fragenreihenfolge gleich aufgebaut. Zusätzliche Funktionen (z.B. Bestätigungsaufforderungen, Rückfragen und Hinweise auf unzulässige Antworten) der digitalen Fassung dienen ausschließlich der Benutzerführung und stellen keine inhaltliche Änderung gegenüber der gedruckten Fassung dar.

Legende

Alternative Antworten



Mehrfachantworten möglich



Programmierhinweise, Kontrollfragen, Verbotene Werte

Einstieg

Guten Tag,

Sie haben ein Schreiben der Stadt Frankfurt zur Teilnahme an der Mietspiegelerhebung erhalten und wurden aufgefordert, diesen Online-Fragebogen auszufüllen. Auf dem Schreiben finden Sie Ihren persönlichen 7-stelligen Zugangscode. Bitte geben Sie diesen Code unten ein und klicken anschließend auf den „Weiter-Button“.

Sie haben Fragen? Hier finden Sie Antworten. [PROG.: Durch anklicken erweiterbares Element]

Ich verstehe das nicht.

Lesen Sie unsere Hinweise in einfacher Sprache unter [diesem Link](#).

Ich bin nicht Mieterin oder Mieter.

Zu Beginn des Fragebogens erfolgt eine entsprechende Abfrage. Bitte beachten Sie dort die weiteren Ausfüllhinweise.

Ich kenne mich nicht mit Mietangelegenheiten aus.

Reichen Sie das Schreiben samt Zugangsdaten bitte an die Person weiter, die für die Mietangelegenheiten zuständig ist oder folgen Sie den Hinweisen im nächsten Punkt.

Ich kann das nicht ausfüllen. / Ich habe technische Probleme.

- Bitten Sie eine Person aus Ihrer Familie oder Bekannte, den Online-Fragebogen gemeinsam mit Ihnen auszufüllen.
- Kontaktieren Sie uns per E-Mail oder Anruf unter:
 - E-Mail: msp26@ifak.com (bitte Fragebogennummer angeben)
 - Telefon-Hotline: 06128 747 260 (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr)

Geht die Mietspiegel-Befragung wirklich von der Stadt Frankfurt am Main aus?

Ja. Das IFAK Institut wurde von der Stadt Frankfurt am Main mit der Durchführung der Befragung beauftragt. Der Online-Fragebogen befindet sich daher auf den Webseiten des Instituts. Auf der [Webseite der Stadt](#) können Sie das nachprüfen.

Ich will keine Auskunft geben.

Sie sind verpflichtet Auskünfte zu geben. Dazu zählen Auskünfte über Ihr Mietverhältnis und die Merkmale Ihrer Wohnung. Geregelt ist diese Pflicht in Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Die Auskunft kann mit einem Zwangsgeld durchgesetzt werden. Dieses Zwangsgeld kann mehrfach festgesetzt werden, bis Sie die Auskünfte erteilt haben. Daneben kann ein Bußgeld erhoben werden.

Was passiert mit meinen Daten?

Die Daten werden sicher und vertraulich behandelt. Lesen Sie bitte die Datenschutz-Information, die Sie auch per Post erhalten haben.

Ich habe noch immer Fragen.

- Kontaktieren Sie uns per E-Mail oder Anruf unter:
 - E-Mail: msp26@ifak.com (bitte Fragebogennummer angeben)
 - Telefon-Hotline: 06128 747 260 (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr)

Wie kann ich Sie erreichen?

Sie erreichen uns per E-Mail oder Anruf:

E-Mail: msp26@ifak.com

Telefon-Hotline: 06128 747 260 (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr)

Geben Sie immer die Fragebogennummer an. Die Fragebogennummer finden Sie auf dem Schreiben der Stadt Frankfurt, das Sie per Post erhalten haben.

Zugangscode: _____ [PROG.: 7-stelliger Code; Prüfen auf Übereinstimmung mit Liste gültiger Codes]

PROG.: „Weiter-Button“ einfügen.

PROG.: Wird der falsche Code eingegeben, folgenden Hinweis anzeigen:

Der Zugangscode ist falsch. Sie finden den 7-stelligen Zugangscode auf dem Schreiben der Stadt Frankfurt.

Bei Fragen erreichen Sie uns per Telefon oder E-Mail:

- E-Mail: msp26@ifak.com (bitte die Fragebogennummer angeben, die auf dem Schreiben der Stadt Frankfurt enthalten ist.)
- Telefon-Hotline: 06128 747 260 (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr)

Hinweise zum Ausfüllen:

- Gibt es in Ihrer Wohnung eine andere Person, die für die Mietangelegenheiten zuständig ist? Dann reichen Sie das Schreiben samt Zugangsdaten bitte an diese Person weiter. Sofern Sie Untermieterin / Untermieter sind, beantworten Sie bitte die folgenden Fragen.
- Zu Beginn werden online nur einige Fragen gestellt, um zu prüfen, ob Ihr Mietverhältnis für den Mietspiegel relevant ist.
- Nur wenn Ihr Mietverhältnis für den Mietspiegel relevant ist, werden Sie am Ende des kurzen Online-Fragebogens zur Vereinbarung eines Termins für ein persönliches Interview weitergeleitet. Dieses persönliche Interview ist Teil der eigentlichen Erhebung und dient der Erfüllung Ihrer gesetzlichen Auskunftspflicht.
- Falls Sie unvollständige oder widersprüchliche Angaben machen, weist Sie das Programm darauf hin.
- Ihre bisherigen Eingaben werden automatisch gespeichert – auch wenn Sie den Fragebogen nicht vollständig ausfüllen. Sie können den Fragebogen später mit Ihren Zugangsdaten fortsetzen.
- Die Beantwortung der Fragen nimmt etwa 10 Minuten in Anspruch.

Die Online-Befragung ist abgeschlossen, wenn Sie alle Fragen beantwortet haben. Danach sind keine Änderungen mehr möglich.

A Feststellung der Mietspiegelrelevanz

A 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 das Schreiben samt Zugangsdaten an diese Person weiter, die für die Mietangelegenheiten zuständig ist.

Ich bin ...

(Haupt-) Mieterin / Mieter	☐ 1	
Untermieterin / Untermieter	☐ 2	
Eigentümerin / Eigentümer	☐ 3	➔ Ende!
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung oder Ähnliches)	☐ 4	➔ Ende!

Kontakt_3

... der Wohnung.

Online-Umsetzung: Sofern es sich um eine Untermieterin / einen Untermieter handelt, folgt hier die Aufforderung, die Hauptmieterin / Hauptmieter-Kontaktdaten einzugeben, Kontakt_3= 2:

A 2 Kontaktdaten der Hauptmieterin / des Hauptmieters

Name: MName
 Vorname: MVorname
 Adresse (sofern abweichend): MAdresse

A 3 Welche der folgenden Aussagen treffen auf Sie, auf Ihre Wohnsituation oder Ihre Wohnung zu?

☞ Bitte lesen Sie sich die folgenden Antwortmöglichkeiten aufmerksam durch. Damit wollen wir sichergehen, dass Ihre Wohnung in die Erhebung aufgenommen werden darf.

Die Wohnung wurde von der Vermieterin / vom Vermieter teilweise oder vollständig möbliert überlassen . ☞ <i>Küchenausstattung, Einbauschränke und vereinzelte Einrichtungsgegenstände im geringfügigen Umfang sind nicht gemeint!</i>	Ja	☐ 1	Filter1
	Nein	☐ 0	
Die Wohnung wird teilweise gewerblich oder geschäftlich als Büro, Praxis, Verkaufs- / Ausstellungsraum genutzt . ☞ <i>Bitte „Nein“ ankreuzen, wenn Sie in Ihrer Wohnung lediglich ein Arbeitszimmer haben oder im „Homeoffice“ arbeiten!</i>	Ja	☐ 1	Filter2
	Nein	☐ 0	
Der Mietvertrag ist befristet und die Vertragsdauer ist genannt und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch bestimmt. ☞ <i>In den Vertragsunterlagen wird auf einen „vorübergehenden Gebrauch“ und / oder § 549 Abs. 2 BGB verwiesen.</i>	Ja	☐ 1	Filter3
	Nein	☐ 0	
Der von Ihnen als (Haupt-)Mieterin / Mieter gemietete Wohnraum umfasst keine vollständige Wohnung (zum Beispiel WG-Zimmer, Teil der von der Vermieterin / vom Vermieter selbst genutzten Wohnung, gemeinsame Küche oder gemeinsames Bad mehrerer Vertragsparteien).	Ja	☐ 1	Filter4
	Nein	☐ 0	
Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes oder sonstigen Heimes, eines „Verbindungshauses“ der Studentenschaften, eines Internates, eines Seminars, einer Anstalt, einer sozialen Einrichtung oder einer Gemeinschafts-/Sammelunterkunft. ☞ <i>Zum Beispiel ist die Vermietungsdauer an Semesterzyklen geknüpft (Rotationsprinzip).</i> ☞ <i>Zum Beispiel liegt keine Gewinnerzielungsabsicht des Vermietenden vor.</i>	Ja	☐ 1	Filter5
	Nein	☐ 0	
Zugänge zu Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) liegen außerhalb der Wohnung, zum Beispiel im Treppenhaus oder an einem öffentlichen Flur.	Ja	☐ 1	Filter6
	Nein	☐ 0	
Die Nettomiete deckt neben der Gebrauchsüberlassung der Wohnung auch zusätzliche Serviceleistungen der Vermieterin / des Vermieters ab. ☞ <i>Zum Beispiel „Verpflegung“, „Betreutes Wohnen“ oder „Boardinghouse“/ „Serviced Apartments“</i> ☞ <i>Leistungen eines Pförtners oder eines Concierges/ Rezeptionist</i>	Ja	☐ 1	Filter7
	Nein	☐ 0	
Die Wohnung ist eine „Sozialwohnung“ oder eine sonstige preisgebundene Wohnung . ☞ <i>Die Miethöhe im Mietvertrag bezieht sich beispielsweise auf die <u>Kostenmiete</u>!</i> ☞ <i>Die letzte Mieterhöhung bezieht sich beispielsweise auf das <u>Wohnungsbindungsgesetz</u> (WoBindG) in Verbindung mit der <u>Neubaumietenverordnung</u> (NMV) und der <u>II. Berechnungsverordnung</u> (II. BV).</i> ☞ <i>Der Mietvertrag enthält beispielsweise einen Hinweis auf eine Förderungsvereinbarung und/oder einen Passus, wonach die Mieterin / der Mieter einen Wohnberechtigungsschein benötigt.</i>	Ja	☐ 1	Filter8
	Nein	☐ 0	
Der Wohnraum wurde von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und der Mieterin / dem Mieter wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen. <i>Die Vorschriften über Mieterhöhung und Mieterschutz gelten nicht.</i>	Ja	☐ 1	Filter9
	Nein	☐ 0	
Sie oder eine andere Person, die in Ihrem Haushalt wohnt, sind mit der Vermieterin/dem Vermieter verwandt .	Ja	☐ 1	Filter10
	Nein	☐ 0	

Online-Umsetzung: Bedingte Abfrage, falls die Wohnung möbliert überlassen wird und sonst kein weiterer Ausschlussgrund zutrifft.

Filter1 = 1 und Summe (Filter2 bis Filter10) = 0

A 4 Beinhaltet Ihr Mietvertrag einen gesondert ausgewiesenen Möblierungszuschlag?

☞ Ein gesondert ausgewiesener Möblierungszuschlag kann in den Vertragsunterlagen, insbesondere im Mietvertrag oder in einem Anhang dazu aufgeführt sein.

Ja	☐ 1	Moebel
Nein	☐ 0	
Weiß nicht genau	☐ -1	

Online-Umsetzung: Bedingte Abfrage, falls die Wohnung zum vorübergehenden gebraucht bestimmt ist.

Filter3 = 1

A 5 Bitte prüfen Sie nochmal. Handelt es sich um einen zeitlich befristeten Vertrag, der zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt ist?

☞ Eine zeitliche Befristung kann auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen basieren. Bitte prüfen Sie anhand ihrer Vertragsunterlagen.

☞ Bitte antworten Sie mit ja, wenn sich die Befristung laut Vertragsunterlagen auf eine Vermietung „zum vorübergehenden Gebrauch“ und / oder auf § 549 Abs. 2 BGB stützt.

☞ Bitte antworten Sie mit nein, wenn der § 575 BGB genannt ist.

☞ Bitte antworten Sie mit nein, wenn keine Rechtsgrundlage genannt wird und auch die Formulierung „zum vorübergehenden Gebrauch“ nicht enthalten ist.

Ja	☐ 1	Filter3_2
Nein	☐ 0	

Falls Filter3_2 = 0, dann Filter3 = 0 korrigieren

A 6 Wann begann das Mietverhältnis?

- ☞ Gemeint ist das Datum des Vertragsbeginns laut Mietvertrag, nicht das Datum, an dem der Mietvertrag unterschrieben wurde.
- ☞ Sofern Sie den laufenden Mietvertrag übernommen haben, geben Sie bitte das Datum des ursprünglichen Vertragsbeginns an.

--	--

Tag

MVAbsT

--	--

Monat

MVAbsM

--	--	--	--

Jahr

MVAbsJ

MVAbsT, MVAbsM, MVAbsJ muss < 01.07.2025 sein

A 7 Wurde die Miete seit Vertragsbeginn 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

☒ 1
Wann war die letzte Mieterhöhung?

--	--

Tag

MZET

--	--

Monat

MZEM

--	--	--	--

Jahr

MZEJ

Nein

☐ 0

MZE01

MZET, MZEM, MZEJ muss > MVAbsT, MVAbsM, MVAbsJ sein

Bedingte Abfrage: Block B nur mietspiegelrelevanten Fällen anzeigen

(Summe (Filter1 bis Filter10) = 0 oder (Filter1 = 1 und Moebel = 1 und Summe (Filter2 bis Filter10) = 0)) und (MVAbsT, MVAbsM, MVAbsJ ab 02.07.2019 bis 01.07.2025 oder MZET, MZEM, MZEJ ab 02.07.2019 bis 01.07.2025)

B Angaben zur Vermieterin/ zum Vermieter

Um den Einfluss der energetischen Beschaffenheit des Mietobjekts sowie von Modernisierungen auf die Miethöhe feststellen zu können, benötigen wir weitere Informationen über den Zustand des Gebäudes und der Heizungs- / Warmwasseranlage von Ihrem Vermieter / Ihrer Vermieterin. Nachfolgend bitten wir Sie daher um Angaben zu Ihrer Vermieterin / Ihrem Vermieter.

- ☞ Auch bei diesen Fragen besteht Auskunftspflicht.
- ☞ Sofern die von Ihnen bewohnte Wohnung / das Gebäude beispielsweise im Eigentum einer Einzelperson ist und von einer Hausverwaltung betreut wird, machen Sie bitte im Folgenden Angaben zur eigentlichen Eigentümerin / zum eigentlichen Eigentümer.

B 1 Was auf dieser Liste trifft auf die Vermieterin/ den Vermieter zu?

Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft

☐ 1

ABG Frankfurt Holding

Vermieter

☐ 2

NHW Nassauische Heimstätte

☐ 3

Vonovia

☐ 4

GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk

☐ 5

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

☐ 6

Deutsche Wohnen AG

☐ 7

Wohnungsgenossenschaft

☐ 8

Stadt Frankfurt am Main, Liegenschaftsamt

☐ 9
Sonstiges privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
☐ 10

Sonstiges privatwirtschaftliches Unternehmen

☐ 11

Sonstiger öffentlicher Eigentümer (z.B. Bund, Land)

☐ 12

Sonstiger gemeinnütziger Eigentümer (z.B. Kirche, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen wie Rotes Kreuz, Stiftungen)

☐ 13

Online-Umsetzung: Bedingte Abfrage, nur wenn Vermieter = 8 (Wohnungsgenossenschaft) ist

B 2 Welchen der folgenden genossenschaftlichen Vermieterin / Vermieter haben Sie?

- | | | |
|---|---------|--------------------------|
| Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG | VermGen | ☐ 1 |
| Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG | | ☐ 2 |
| Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG | | ☐ 3 |
| Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG | | ☐ 4 |
| Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG | | ☐ 5 |
| Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG | | ☐ 6 |
| Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG | | ☐ 7 |
| Evangelische Baugemeinde Frankfurt/Main-Süd eG | | ☐ 8 |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergen-Enkheim eG | | ☐ 9 |
| Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Frankfurter Polizeibeamten eG | | ☐ 10 |
| Gemeinnützige Straßenbahner-Baugenossenschaft Frankfurt am Main eG | | ☐ 11 |
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt eG | | ☐ 12 |
| Lila Luftschloss Frauenwohnungsbau eG | | ☐ 13 |
| Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“ eG | | ☐ 14 |
| Sonstiges Wohnungsgenossenschaft | | ☐ 15 |

Online-Umsetzung: Nach der Abfrage des Vermietertyps folgt hier die Eingabeaufforderung der Vermieter-Kontaktdaten. Diese ist je Vermietertyp unterschiedlich umfangreich. Bei bekannten Unternehmen folgt keine Abfrage der Kontaktdaten.

B 3 Bitte geben Sie im Folgenden die Kontaktdaten Ihrer Vermieterin / Ihres Vermieters an

Bedingte Abfrage, wenn Privateigentümer (Vermieter = 1):

Name: VMName
 Vorname: VMVorName
 Straße: VMStr
 Hausnummer: VMHnr
 Postleitzahl: VMPLZ
 Ort: VMOrt

Falls sich die Adresse der Vermieterin / des Vermieters nicht in Deutschland befindet, geben Sie bitte das entsprechende Land an.

Land: VMLand

Bedingte Abfrage, wenn sonstiger unbekannter Vermieter (Vermieter = 10 bis 13 oder VermGen = 16):

Name des Unternehmens / der Genossenschaft / der Eigentümerin / des Eigentümers: VMName_sonst

Straße: VMStr_sonst
 Hausnummer: VMHnr_sonst
 Postleitzahl: VMPLZ_sonst
 Ort: VMOrt_sonst

Falls sich die Adresse der Vermieterin / des Vermieters nicht in Deutschland befindet, geben Sie bitte das entsprechende Land an.

Land: VMLand_sonst

B 4 Damit die im Anschluss befragten Vermieterinnen und Vermieter die betreffende Wohnung eindeutig identifizieren können, ist es vorgesehen, Ihren Nachnamen bzw. die im Anschreiben für diese Befragung genutzten Nachnamen weiterzuleiten.

Nachname einblenden

Sofern im Mietvertrag andere oder mehrere Nachnamen aufgeführt sind, geben Sie bitte alle im Mietvertrag aufgeführten Nachnamen hier an:

Nachname (PROG.: Keine Pflichteingabe) MName1
 Nachname (PROG.: Keine Pflichteingabe) MName2
 Nachname (PROG.: Keine Pflichteingabe) MName3
 Nachname (PROG.: Keine Pflichteingabe) MName4
 Nachname (PROG.: Keine Pflichteingabe) MName5

C Angaben zum Haushalt

C 1 Wie viele Personen waren am 6. Juni 2025 in dieser Wohnung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet?

Sie sind nicht verpflichtet, diese Frage zu beantworten. Wir bitten Sie, diese Frage freiwillig zu beantworten. Mit Ihrer Antwort helfen Sie uns, die Befragung besser auszuwerten und Stichprobenverzerrungen zu erkennen. *Keine Pflichtangabe*

Online-Umsetzung: Folgenden Hinweis nur bei Bedarf aufklappen lassen

Wohnungen, in denen mehrere volljährige Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet sind, haben eine größere Wahrscheinlichkeit, im Rahmen der Stichprobenziehung in die Stichprobe zu gelangen. Durch Informationen zur Anzahl der gemeldeten Personen können unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten durch Gewichtung der Daten ausgeglichen werden.

Gemeldete Personen insgesamt:		→	Wie viele Personen davon sind ...		
				17 Jahre oder jünger	18 Jahre oder älter
	HHH			HHH17	HHH18

- HHH muss < 50 sein

Wenn HHH ausgefüllt und HHH17 und/oder HHH18 ausgefüllt und Summe HHH17 und HHH18 ungleich HHH

C1k1. Die Summe der im Haushalt gemeldeten Personen (älter bzw. jünger als 18 Jahre) stimmt nicht mit den gemeldeten Personen insgesamt überein. Möchten Sie Ihre Angaben korrigieren?

- ☐ 01 Ja, ich möchte meine Angaben korrigieren → zurück zu C1
- ☐ 02 Nein, ich möchte meine Angaben nicht korrigieren → Weiter

Wenn HHH nicht ausgefüllt

C1k2. Ihre Angaben zu den gemeldeten Personen im Haushalt sind unvollständig. Möchten Sie diese vervollständigen?

- ☐ 01 Ja, ich möchte meine Angaben vervollständigen → zurück zu C1
- ☐ 02 Nein, ich möchte meine Angaben nicht vervollständigen → Weiter

Bedingte Abfrage: Block D nur mietspiegelrelevanten Fällen anzeigen

(Summe (Filter1 bis Filter10) = 0 oder (Filter1 = 1 und Moebel = 1 und Summe (Filter2 bis Filter10) = 0)) und (MVAbsT, MVAbsM, MVAbsJ ab 02.07.2019 bis 01.07.2025 oder MZET, MZEM, MZEJ ab 02.07.2019 bis 01.07.2025)

D Terminvereinbarung für das Interview

Da Ihr Mietverhältnis als mietspiegelrelevant eingestuft wurde, ist ein persönliches Interview vorgesehen. Sie sind verpflichtet, an der Befragung teilzunehmen. Das sieht der Bundesgesetzgeber so vor. Wir freuen uns über Ihre Mithilfe, denn Mietspiegel sind wichtig für Rechtssicherheit und Transparenz.

Sie können nachfolgend ganz einfach online einen Termin über unser Kalendertool auswählen.

Bitte beachten Sie dabei folgende Hinweise:

- Das persönliche Interview dauert etwa 45 bis 60 Minuten.
- Wir möchten gerne mit der Person sprechen, die in Ihrer Wohnung für Mietangelegenheiten zuständig ist.

Damit das Interview gut vorbereitet ist, sollten Sie bitte folgende Unterlagen bereithalten:

- Mietvertrag
- Betriebs-/Nebenkostenabrechnung
- Falls vorhanden: Zusatzvereinbarungen, Mieterhöhungsschreiben, Energieausweis, Informationen zum Baualter des Gebäudes

Über den „Weiter-Button“ werden Sie automatisch zum Terminplaner weitergeleitet.

Bedingte Abfrage: Block E nur nicht-mietspiegelrelevanten Fällen anzeigen

E Teilnahmebestätigung

Bedingte Abfrage: nur anzeigen, falls einer der Ausschlussgründe Möblierung ohne gesonderten Zuschlag (A3), vorübergehender Gebrauch oder Zimmerweise-Vermietung, Wohnheim, Zugänge außerhalb der Wohnung oder Serviceleistungen zutrifft oder die Mieterhöhung nicht innerhalb der 6-Jahresspanne liegt.

(Filter1 = 1 und Moebel = 0) oder Summe (Filter3 bis Filter7) >= 1 oder (MVAbstT, MVAbstM, MVAbstJ vor 02.07.2019 und (MZET, MZEM, MZEJ vor 02.07.2019 oder nach 01.07.2025) oder MVAbstT, MVAbstM, MVAbstJ nach 01.07.2025 oder MVAbst vor 02.07.2019 und MZE01 = 0 Ihre Wohnung bzw. Ihr Mietverhältnis wurde als nicht mietspiegel-relevant eingestuft.

Hier können Sie eine Teilnahme-Bestätigung herunterladen.

Auf den folgenden Seiten bitten wir Sie noch um weitere freiwillige Angaben. Mit Ihren Angaben können wir Trends oder Probleme am Wohnungsmarkt besser verstehen. Ihre freiwilligen Angaben dienen also der Wohnungsmarktbeobachtung und der Forschung.

Bedingte Abfrage: allen anderen, nicht relevanten Fällen anzeigen:

Summe(Filter2, Filter8, Filter9, Filter10) >= 1

Eine Bestätigung, dass Sie den auskunftspflichtigen Teil der Befragung erledigt haben, können Sie hier herunterladen [\[Link\]](#). Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.

Online-Umsetzung: Folgende Fragen nur anzeigen, falls einer der Ausschlussgründe Möblierung ohne gesonderten Zuschlag (A3), vorübergehender Gebrauch oder Zimmerweise-Vermietung, Wohnheim, Zugänge außerhalb der Wohnung oder Serviceleistungen zutrifft oder die Mieterhöhung nicht innerhalb der 6-Jahresspanne liegt. Alle anderen Fälle mit Ausschlussgrund sind mit der Befragung fertig. Bei den folgenden Fragen handelt es sich **nicht** um Pflichtangaben.

(Filter1 = 1 und Moebel = 0) oder Summe (Filter3 bis Filter7) >= 1 oder (MVAbstT, MVAbstM, MVAbstJ vor 02.07.2019 und (MZET, MZEM, MZEJ vor 02.07.2019 oder nach 01.07.2025 oder MZE01 = 0) oder MVAbstT, MVAbstM, MVAbstJ nach 01.07.2025.

F Freiwillige Angaben

Sie sind nicht verpflichtet, die folgenden Fragen zu beantworten. Wir bitten Sie, diese Fragen freiwillig zu beantworten. Ihre Antwort hilft uns, den Wohnungsmarkt in Frankfurt besser zu verstehen und neue Erkenntnisse für die Wohnungsmarktbeobachtung und Forschung zu gewinnen. Die Beantwortung der Fragen nimmt etwa 5 Minuten in Anspruch.

Bitte halten Sie folgende Unterlagen bereit:

- Mietvertrag
- Zusatzvereinbarungen
- Mieterhöhungsschreiben

F 1 Welchen Betrag haben Sie im Juli 2025 insgesamt an Miete, Betriebskosten und Zuschlägen an die Vermieterin den Vermieter gezahlt?

 Bitte lassen Sie Betriebskostennach- und -rückzahlungen, die zufälligerweise auch im Juli 2025 stattgefunden haben, außen vor.

 Zahlungen für gesonderte Verträge (z.B. Garagen) lassen Sie bitte außen vor.

Gesamte monatliche (Miet-)Zahlung an die Vermieterin / den Vermieter im Juli 2025

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

Euro

MZ

Wenn MZ > 5000

F1k. Ihre angegebene monatliche (Miet-)Zahlung ist sehr hoch ([MZ einblenden]). Möchten Sie den Wert korrigieren?

- ☐ 01 Ja, ich möchte meine Angaben anpassen → zurück zu F1
- ☐ 02 Nein, ich möchte meine Angaben nicht anpassen → Weiter

F 2 Welcher Betrag von der eben genannten monatlichen Gesamtzahlung (Frage E 1) entfiel auf die reine Miete, die Betriebskosten (z.B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) und die Zuschläge (z. B. für Garage)?

 Eventuelle Zuschläge entnehmen Sie bitte Ihrem Mietvertrag.

Grundmiete (auch Nettomiete oder Nettokaltmiete genannt)

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

Euro

VM

Vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

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

Euro

MZBK

Zuschläge für Möblierung	,	Euro ZusMoeb
Zuschläge für Garagen oder Stellplätze	,	Euro ZusGa
Zuschläge für Garten	,	Euro ZusGar
Zuschläge für Klein- und / oder Schönheitsreparaturen	,	Euro ZusRep
Zuschläge für Untervermietung	,	Euro ZusUnt
Sonstiges, und zwar: ZusSontxt	,	Euro ZusSon
Mietminderungen (beispielsweise wegen Schimmel)	- ,	Euro MZErMi

Wenn VM > 5000

F2k. Ihre angegebene Grundmiete ist sehr hoch ([VM einblenden]). Möchten Sie den Wert korrigieren?

- ☐ 1 Ja, ich möchte meine Angaben anpassen → zurück zu F2
- ☐ 2 Nein, ich möchte meine Angaben nicht anpassen → Weiter

F 3 Ist ihr Mietvertrag ein sogenannter Indexmietvertrag oder Staffelmietvertrag?

Staffelmietvertrag

Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeiten und Beträgen, die im Mietvertrag vereinbart wurden.

☐ 1

Indexmietvertrag

Mieterhöhungen sind an den Verbraucherpreisindex gebunden.

☐ 2

MVArt

Nichts davon

☐ 0

Bedingte Abfrage: Nicht fragen, wenn „keine vollständige Wohnung“ angegeben wurde. Filter4 = 0

F 4 Welche Wohnfläche ergibt sich aus den Vertragsunterlagen?

☞ Die Wohnfläche ist dem Mietvertrag, der Betriebskostenabrechnung oder sonstigen Vertragsunterlagen zu entnehmen.

☞ Nicht zur Wohnfläche zählen Nebenräume außerhalb der Wohnung, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Keller-ersatzräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume!

Wohnfläche laut **Vertragsunterlagen**, m²

WfIMV

Keine Angabe in den Vertragsunterlagen (einschließlich Betriebskostenabrechnung) enthalten

☐ 1

Wflo

Weiß nicht

☐ -1

Wenn WfIMV > 200

F4k. Ihre angegebene Wohnfläche ist sehr hoch ([WfIMV einblenden]). Möchten Sie den Wert korrigieren?

- ☐ 1 Ja, ich möchte meine Angaben anpassen → zurück zu F4
- ☐ 2 Nein, ich möchte meine Angaben nicht anpassen → Weiter

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn „keine vollständige Wohnung“ angegeben wurde. Filter4 = 1

F 5 Wie groß ist die Wohnfläche des/ der allein genutzten Zimmer/s der Wohnung?

Wohnfläche:

,0 m²

WfZimmer

☞ Bitte runden Sie die Flächenangaben auf volle Quadratmeter!

☞ Nicht zur Wohnfläche zählen Nebenräume außerhalb der Wohnung, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume!

Wenn WflZimmer > 50

F5k. Ihre angegebene Wohnfläche des/ der alleingennutzten Zimmer/s ist sehr hoch ([WflZimmer einblenden]). Möchten Sie den Wert korrigieren?

- ☐ 1 Ja, ich möchte meine Angaben anpassen → zurück zu F5
☐ 2 Nein, ich möchte meine Angaben nicht anpassen → Weiter

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn „keine vollständige Wohnung“ angegeben wurde. Filter4 = 1

F 6 Wie groß ist die Wohnfläche der gemeinschaftlich genutzten Flächen?

Bitte berücksichtigen Sie die Wohnfläche des/ der alleingennutzten Zimmer/s der Wohnung (vorherige Frage) hier nicht.

Wohnfläche:

 ,0 m² **WflWG**

Bitte runden Sie die Flächenangaben auf volle Quadratmeter!

Nicht zur Wohnfläche zählen Nebenräume außerhalb der Wohnung, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume!

Wenn WflWG > 50

F6k. Ihre angegebene Wohnfläche der gemeinschaftlich genutzten Flächen ist sehr hoch ([WflWG einblenden]). Möchten Sie den Wert korrigieren?

- ☐ 1 Ja, ich möchte meine Angaben anpassen → zurück zu F6
☐ 2 Nein, ich möchte meine Angaben nicht anpassen → Weiter

F 7 In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem die betreffende Wohnung liegt?

Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen geben Sie bitte das Baujahr des neuen Gebäudeteils an.

Im Falle von Ersatzneubauten (Abriss des ganzen Gebäudes oder wesentlicher tragender Gebäudeteile) geben Sie bitte das „neue“ Baujahr an.

Baujahr des Gebäudes / des Gebäudeteils

Baualter

Weiß nicht genau

☐ -1**BAwn**

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn Wohnung möbliert angemietet wird. Filter1 = 1

F 8 Wie ist die Wohnung ausgestattet?

Bei teilweise möblierten Wohnungen sind nur einzelne Möbelstücke vorhanden, z. B. Bett oder Schrank.

Bei vollständig möblierten Wohnungen sind alle wichtigen Möbel vorhanden.

Bei einer „löffelfertig“ möblierten Wohnung sind alle wichtigen Möbel und darüber hinaus weitere Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise Geschirr, vorhanden.

Die Wohnung ist...

teilweise möbliert

☐ 1 **MoebUmf**

vollständig möbliert

☐ 2

„löffelfertig“ möbliert

☐ 3

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn Wohnung möbliert angemietet wird. Filter1 = 1

F 9 Von welcher Qualität sind die Möblierungsgegenstände nach ihrer Einschätzung überwiegend?

Bitte berücksichtigen Sie bei der Einschätzung der Qualität die grundlegende Wertigkeit. Das Alter der Möblierung wird in der nächsten Frage gesondert abgefragt.

sehr hohe Qualität

☐ 1 **MoebQuali**

hohe Qualität

☐ 2

geringe Qualität

☐ 3

sehr geringe Qualität

☐ 4

weiß nicht

☐ -1

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn Wohnung möbliert angemietet wird. Filter1 = 1

F 10 Wie alt sind die Möblierungsgegenstände nach ihrer Einschätzung überwiegend?

bis zu 5 Jahre

☐ 1 **MoebAlter**

5 oder mehr Jahre

☐ 2

weiß nicht

☐ 3

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn Wohnung möbliert angemietet wird. Filter1 = 1

F 11 Warum haben Sie sich für eine möblierte Wohnung entschieden?

Mietpreis erschien angemessen	☐ 1 MoebGr1
Ausstattung und Lage der Wohnung sind attraktiv	☐ 1 MoebGr2
Kostenvermeidung für Umzug oder Hausstand	☐ 1 MoebGr3
Beruflich bedingter Aufenthalt (z.B. Monteur, projektbezogener Aufenthalt)	☐ 1 MoebGr4
Pendler (z.B. Wochenendheimfahrer)	☐ 1 MoebGr5
Private Gründe (z.B. Trennung, Übergangslösung bis zum Hausbau)	☐ 1 MoebGr6
Status als Studierende/r, Azubi oder Praktikant/in	☐ 1 MoebGr7
Keine passende unmöblierte Wohnung gefunden	☐ 1 MoebGr8
Ablehnung auf dem unmöblierten Mietwohnungsmarkt	☐ 1 MoebGr9
Alternative zum Hotel	☐ 1 MoebGr10
Sonstige Gründe, und zwar: ☐ 1 MoebGr11	MoebGr11_txt

Bedingte Abfrage: Wird nur gefragt, wenn „vorübergehender Gebrauch“ angegeben wurde. Filter3 = 1

F 12 Mit welcher Begründung ist die Wohnung zeitlich befristet und nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen?

 Bitte übernehmen Sie die Begründung aus den Vertragsunterlagen. Sollte sich in den Vertragsunterlagen keine schriftliche Begründung finden, formulieren Sie bitte selbst den Grund für die Befristung.

Filter3_txt

F 13 Was auf dieser Liste trifft auf die Vermieterin / den Vermieter zu?

- | | | |
|--|--------------------------|----------------|
| Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft | ☐ 1 | VermTyp |
| Privatwirtschaftliches (Wohnungs-)Unternehmen (z.B. Vonovia) | ☐ 2 | |
| Wohnungsgenossenschaft (z.B. Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG) | ☐ 3 | |
| Öffentlicher Eigentümer (z.B. NH Nassauische Heimstätte oder ABG Frankfurt Holding) | ☐ 4 | |
| Gemeinnütziger Eigentümer (z.B. Kirche, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen wie Rotes Kreuz, Stiftungen) | ☐ 5 | |
| Sonstiges | ☐ 6 | |
| weiß nicht | ☐ -1 | |

Anhang B: Fragebogen der Mietendenbefragung

Der Fragebogen auf den folgenden Seiten gibt die Textfassung in gedruckter Form wieder. Maßgeblich für die Befragung ist allein die digitale Fassung. Diese ist inhaltlich und vom Ablauf der Fragenreihenfolge gleich aufgebaut. Zusätzliche Funktionen (z.B. Bestätigungsaufforderungen, Rückfragen und Hinweise auf unzulässige Antworten) der digitalen Fassung dienen ausschließlich der Benutzerführung und stellen keine inhaltliche Änderung gegenüber der gedruckten Fassung dar.

Legende

Alternative Antworten

☐

Mehrfachantworten möglich

☐

Programmierhinweise, Kontrollfragen, Verbotene Werte

Kontaktteil

Interviewer - Nr.

IVNr

Fragebogennummer

1 a. Kontakthanbahnung

- Die Befragung wird im Auftrag der Stadt von Ifak durchgeführt
- Das Interview dauert ca. 45–60 Minuten
- Als Mieterin / Mieter sind Sie zur Mitwirkung (nach Art. 238 § 2 EGBGB) verpflichtet
- Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und ausschließlich anonymisiert ausgewertet.
- Ihre Vermieterin / Ihr Vermieter erhält keine Informationen über Ihre Antworten.

Ich möchte Sie jetzt bitten, für die Beantwortung der nächsten Fragen Folgendes bereitzulegen:

- Mietvertrag
- Betriebs-/Nebenkostenabrechnung
- Falls vorhanden: Zusatzvereinbarungen, Mieterhöhungsschreiben, Energieausweis, Informationen zum Baualter des Gebäudes

1 b. Interview fortführen?

 Ja ☐ ₁ ➔ Weiter mit 1 d.
 Nein ☐ ₀ ➔ Weiter mit 1 c.

Kontakt_0c

Erfassung Systemvariablen: (Datum) Tag IDatT Monat IDatM jeweils 2-stellig, Tag und Monat separat ablegen; Zeitstempel (Beginn des Kontaktinterviews) SysTimeK

Bedingte Abfrage: Kontakt_0c = 0; Nach Kontakt_0d / Kontakt_0d_txt Ende;

1 c. Interviewerfeststellung: Ausfallgründe

Zielperson verweigert Auskunft

☐ ₁

Zielperson zum vereinbarten Interviewtermin nicht antreffbar

☐ ₂

Kontakt_0d ➔ Ende!

Zielperson kann dem Interview krankheitsbedingt nicht folgen

☐ ₃

Zielperson der deutschen Sprache im erforderlichen Umfang nicht mächtig

☐ ₄

sonstiger Ausfallgrund und zwar:

Kontakt_0d_txt

☐ ₅

Bedingte Abfrage: Kontakt_0c = 1

1 d. Wie wird das Interview durchgeführt?

Persönlich-mündlich ☐ ₁Telefonisch ☐ ₀

BefSit_a

A. Art und Größe des Gebäudes und der Wohnung

A 1. Haben Sie ein Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte, eine Doppelhaushälfte o.ä. gemietet?

Ja ☐ ₁ **EFHaus**
 Nein ☐ ₀ → Weiter mit A 3

Bedingte Abfrage: EFHaus = 1

A 2. Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?

Freistehendes Einfamilienhaus ☐ ₁
 Reihenmittelhaus ☐ ₂
 Reihenendhaus ☐ ₃
 Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus ☐ ₄

→ Weiter mit A 10 **EFHTyp**

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0; Minimale Angabe = 1

A 3. Wie viele Geschosse einschließlich Erdgeschoß hat dieses Gebäude (postalische Adresse)? Unter- bzw. Kellergeschoss sowie nicht bewohnte Dachgeschosse sind nicht gemeint.

Zahl der Geschosse: **GebHoehe**

A3k1: Wenn GebHoehe > 26

A3k1. Wirklich mehr als 26 Geschosse?

☐ ₁ Ja
☐ ₂ Nein → zurück zu A3

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0

A 4. Wie viele Wohnungen hat dieses Gebäude (postalische Adresse)?

Zahl der Wohnungen: **WhgZGeb** Weiß nicht ☐ ₁ **WhgZGebwn**

A4k1: Wenn WhgZGeb > (GebHoehe * 8)

A4k1. INTERVIEWERCHECK: Wirklich (einblenden aus WhgZGeb) Wohnungen in dem Haus?

☐ ₁ Angabe korrekt
☐ ₂ Angaben korrigieren → zurück zu A4

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0

A 5. Wo liegt die Eingangstür Ihrer Wohnung?

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

Bedingte Abfrage: WhgLage = 3

Untergeschoss / Souterrain	☐ ₁	WhgLage	StWerk
Erdgeschoss / Parterre	☐ ₂		
Obergeschoss / Stock (-werk)	☐ ₃	→ und zwar im	Obergeschoss
Dachgeschoss ohne geneigte / schräge Dachflächen	☐ ₄		
Dachgeschoss mit mindestens einer geneigten / schrägen Dachfläche	☐ ₅		

• StWerk muss ≤ GebHoehe sein

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0

A 6. Ist die von Ihnen gemietete Wohnung eine sogenannte Maisonette-, oder Penthouse- Wohnung?

Maisonette – Wohnung ☐ ₁ **MaisWhg** ☞ *Maisonette: Wohnung über 2 oder 3 Geschosse mit innen liegender Treppe - nicht zu verwechseln mit einer „Split-Level-Wohnung“.*
 Penthouse – Wohnung ☐ ₁ **PentWhg** ☞ *Penthouse: Eigenständige Wohnung auf einem Teil der obersten Geschossdecke eines (Hoch-) Hauses*
 Nichts davon ☐ ₁ **WhgTyp0**

A6k1: Wenn PentWhg = 1 UND GebHoehe < 5

A6k1. INTERVIEWERCHECK: Penthaus-Wohnung bei niedrigem Haus (Geschosse < 5)?

☐ ₁ Angabe korrekt
☐ ₂ Angaben korrigieren → zurück zu A6

A6k2: Wenn MaisWhg =1 UND GebHoehe =1

A6k2. INTERVIEWERCHECK: Maisonette-Wohnung bei Gebäudehöhe 1?

- ☐1 Angabe korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu A6

A6k3: Wenn PentWhg =1 UND WhgZGeb <4

A6k3. INTERVIEWERCHECK: Penthaus-Wohnung bei weniger als 4 Wohnungen im Gebäude?

- ☐1 Angabe korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu A6

A6k4: Wenn PentWhg =1 UND WhgLage !=4 UND WhgLage !=5 UND MaisWhg !=1

A6k4. INTERVIEWERCHECK: Penthaus liegt nicht im Dachgeschoss (und es liegt auch keine Maisonette-Wohnung vor)?

- ☐1 Angaben sind korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu A6

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0

A 7. Verfügt das Gebäude über einen Personen-Aufzug?

- Ja ☐1
 Nein ☐0 → Weiter mit A 10 Aufzug

A7k: Wenn Aufzug = 1 UND GebHoehe <=4

A7k. Hat das Gebäude wirklich einen Aufzug?

- ☐1 Ja
☐2 Nein → zurück zu A7

A7k2: Wenn Aufzug = 0 UND GebHoehe > 5

A7k2. Hat das Gebäude wirklich keinen Aufzug?

- ☐1 Ja
☐2 Nein → zurück zu A7

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0 und Aufzug = 1

A 8. In welchem Geschoss hält der Aufzug?

- Im gleichen Geschoss wie die Wohnung ☐1
 In einem Zwischengeschoss über oder unter der Wohnung ☐0 Aufzug_gleich

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0 und Aufzug = 1

A 9. Hält der Aufzug in den Geschossen, in dem die sonstigen Funktionsräume (z.B. Keller) verortet sind?

☞ Es sind nur die Funktionsräume gemeint, die für das Mietverhältnis von Relevanz sind bzw. im Mietvertrag aufgeführt sind.

- Ja ☐1
 Nein ☐0 Aufzug_Keller

A 10. Ist die Wohnung von außen ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen erreichbar?

☞ 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 Haupteingangsweg (durch den Haupteingang) erfüllt sein, es sei denn, dies ist nicht möglich.

- Ja ☐1
 Nein ☐0 Stuffrei

A10k1: Wenn Stuffrei = 1 UND Aufzug = 0 UND WhgLage != 2

A10k1. INTERVIEWERCHECK: Wohnung ist barrierefrei, hat aber keinen Aufzug und liegt auch nicht im Erdgeschoss?

- ☐1 Angaben korrekt
☐2 Angaben anpassen → zurück zu A7

A 11. Sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche/die Kochnische ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen zugänglich?

Ja ☐ ₁ **TSchwel2**
Nein ☐ ₀

A 12. Sind alle Flure und Türöffnungen mindestens 90 cm breit (lichte Durchgangsbreite)?

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ **TBreite**

A 13. In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem die betreffende Wohnung liegt?

☞ Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen verwenden Sie bitte das Baujahr des neuen Gebäudeteils.

☞ Im Falle von Ersatzneubauten (Abriss des ganzen Gebäudes oder wesentlicher tragender Gebäudeteile) geben Sie bitte das „neue“ Baujahr an.

☞ Das Baujahr des Gebäudes können Sie ggf. dem Energieausweis entnehmen.

Baujahr des Gebäudes / des Gebäudeteils ➔ Weiter mit A15 **Baualter**
Weiß nicht genau ☐ ₁ **BAwn**

A13k1: Wenn Angabe bei Baualter

A13k1. INTERVIEWERCHECK: Bitte bestätigen: Das Gebäude / der Gebäudeteil, in dem die betreffende Wohnung liegt, wurde im Jahr (Baualter einblenden) fertig gestellt.

- ☐ ₁ Angaben korrekt
☐ ₂ Angaben anpassen ➔ zurück zu A13

Bedingte Abfrage: BAwn = 1

A 14. Bitte versuchen Sie, das Baualter so genau wie möglich einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen. Bitte so lange nachfragen, bis kein genauere Zeitabschnitt genannt werden kann!

bis 1859 ☐ ₁	}	bis 1918 ☐ ₁
1860 bis 1918 ☐ ₂		
1919 bis 1945 ☐ ₃		1919 bis 1945 ☐ ₂
1946 bis 1957 ☐ ₄	}	1946 bis 1977 ☐ ₃
1958 bis 1968 ☐ ₅		
1969 bis 1977 ☐ ₆		
1978 bis 1984 ☐ ₇	}	1978 bis 2001 ☐ ₄
1985 bis 1994 ☐ ₈		
1995 bis 2001 ☐ ₉		
2002 bis 2009 ☐ ₁₀	}	2002 bis 2025 ☐ ₅
2010 bis 2017 ☐ ₁₁		
2018 bis 2025 ☐ ₁₂		
Weiß nicht ☐ ₋₁	BAS3	Weiß nicht BAS1

BAS1 nur anzeigen, wenn BAS3 = -1

A14k1: Wenn GebHoehe >= 7 UND Aufzug = 0 UND Baujahr (Baualter) >= 1958 oder BAS3 = 1,2,3,4 oder BAS1 = 1,2

A14k1. INTERVIEWERCHECK: Baujahr wirklich [Baualter]?

- ☐ ₁ Angaben sind korrekt ➔ folgenden Hinweis einblenden: Bei einer Gebäudehöhe ab 7 Stockwerken ist es seit 1958 nicht mehr erlaubt, keinen Aufzug zu haben. Bitte nehmen Sie eine Korrektur vor. ➔ zurück zu Baualter
☐ ₂ Angaben korrigieren ➔ zurück zu Baualter

A 15. 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 ☐ ₁ **NDaemAW**
Nein ☐ ₀
Weiß nicht ☐ ₋₁

Bedingte Abfrage, nur wenn NDaemAW = 1

A16. 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 % ○ ₁ NDaemAWT
- ca. 75 % ○ ₂
- ca. 50 % ○ ₃
- ca. 25 % ○ ₄
- ca. 10 % ○ ₅
- weiß nicht ○ ₋₁

A17. 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 ☐ 1
- Nein ☐ 0
- Weiß nicht ☐ -1

A18. Ist der Fußboden des Gebäudes zum Keller oder Erdreich ganz oder teilweise mit Wärmedämmschichten versehen (auch Dämmschichten an der Kellerdecke)?

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

- Ja ☒ ₁ NDaemKe
- Nein ☐ ₀
- Weiß nicht ☐ ₋₁

A 19. Welche Wohnfläche ergibt sich aus den Vertragsunterlagen?

 Die Wohnfläche ist dem Mietvertrag, der Betriebskostenabrechnung oder sonstigen Vertragsunterlagen zu entnehmen.

 Nicht zur Wohnfläche zählen Nebenräume außerhalb der Wohnung, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume!

Wohnfläche laut **Vertragsunterlagen**

 m²


- | | | | |
|--|-----------------------|----|------|
| Keine Angabe in den Vertragsunterlagen (einschließlich Betriebskostenabrechnung) enthalten | ☐ | 1 | Wf10 |
| Weiß nicht | ☐ | -1 | |

- WflMV muss ≥ 8 UND ≤ 500 sein.

A19k: Wenn WfIMV < 15 ODER > 250

A19k: INTERVIEWERCHECK: Anzahl Quadratmeter wirklich (Anzeigen aus WflMV)?

- ☐ 01 Angaben korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu WfIMV

A19k3: Wenn $Wfl0 = 1$ oder -1

A19k: INTERVIEWERCHECK: Sicher "keine Angabe / weiß nicht"? Die Angaben sind sehr wichtig.

- ☐ 1 Angaben korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu WfIMV

A19k2: Wenn WfIMV < 60 UND EFHaus = 1

A19k2: INTERVIEWERCHECK: Einfamilienhaus unter 60 qm?

- ☐ 01 Angaben korrekt
- ☒ 02 Angaben korrigieren → zurück zu WfIMV

A 20. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat der kleinste und der größte Wohn- / Schlafrum Ihrer Wohnung?
Bitte messen, nicht schätzen!

Fläche des **kleinsten** Wohn- / Schlafrumes: , m² WflkWR

Fläche des **größten** Wohn- / Schlafrumes:
 , m²

WflgWR

- ☞ Ein Küchenbereich, der Teil des Wohnraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, bleibt bei der Flächenberechnung des Wohnraumes unberücksichtigt!
- ☞ Falls nur ein Wohn- / Schlafrum vorhanden ist, tragen Sie bitte in beiden Zeilen die gleiche Wohnfläche ein!

- WflkWR muss <= WflgWR sein
- WflkWR muss > 6 sein
- WflgWR muss > 6 sein
- WflkWR muss < ganze Wohnung (WflMV) sein
- WflgWR muss < ganze Wohnung (WflMV) sein

A20k: Wenn WflkWR > 50

A20k. INTERVIEWCHECK: Ist der kleinste Wohn- / Schlafrum wirklich über 50 qm groß?

- ☐ 1 Angaben korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu WflkWR

A20k2: Wenn WflgWR > 50

A20k2. INTERVIEWCHECK: Ist der größte Wohn- / Schlafrum wirklich über 50 qm groß?

- ☐ 1 Angaben korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu WflgWR

A 21. Wie viele Wohn- / Schlafräume hat Ihnen die Vermieterin / der Vermieter laut Mietvertrag überlassen?Anzahl der
Wohn- / Schlafräume:

WRZ

- ☞ So genannte „halbe“ Zimmer zählen als volle Räume!
- ☞ Ohne separaten Küchenraum, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsraum oder sonstige Nebenräume

- Wenn WRZ >= 2, dann muss die Summe von (WflkWR + WflgWR) kleiner sein als die Wohnfläche (WflVM, WflM)

A21k1: Wenn WRZ = 1 UND EFHaus = 1

A21k1. INTERVIEWCHECK: Einfamilienhaus mit nur einem Wohn- / Schlafrum?

- ☐ 1 Angaben korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu WRZ

B. Art, Größe und Ausstattung der Küche**B 1. Hat die Wohnung einen von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten separaten – mit einer Tür abschließbaren – Küchenraum oder einen Küchenbereich, der Teil eines Wohnraumes oder Teil des Flures ist?**☞ Gefragt ist nach der Art der Küche, nicht nach deren Ausstattung z.B. mit (Einbau-)Küchenmöbel oder Elektrogeräten!

Die Küche ist ein separater – mit einer Tür abschließbarer – Raum

☐ 1 → Weiter mit B 3Der Küchenbereich ist Teil eines Wohnraumes oder
der Küchenbereich bildet zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit☐ 2 → Weiter mit B 2

☞ Keine sogenannte Wohnküche!

Der Küchenbereich ist Teil des Flures

☐ 3 → Weiter mit B 5

Weder Küchenraum noch Küchenbereich von Vermieterin / vom Vermieter gestellt

☐ 0 → Weiter mit C 1

KTyp

B1k1: Wenn KTyp = 0

B1k1. INTERVIEWCHECK: Wirklich kein Küchenbereich, Kochnische oder Kochgelegenheit?

- ☐ 1 Angaben korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu B1

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 2

B 2. Welches der folgenden Merkmale trifft auf den Küchenbereich zu?☞ Gefragt ist nach der Art der Küche, nicht nach deren Ausstattung z.B. mit (Einbau-) Küchenmöbel oder Elektrogeräten

Der Küchenbereich ist gegenüber dem restlichen Wohnraum eindeutig abgegrenzt

KueBdef

☞ 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“

☐ 1Der Küchenbereich hat die Größe und Funktionalität eines üblichen separaten Küchenraumes

KueBsepK

☞ Wasser- und Abwasser- und Gas- oder Stromanschluss für den Herd sind vorhanden!☐ 1

Nichts davon

☐ 1 KueB0

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1 oder 2

B 3. Wie ist die Küche / der Küchenbereich erreichbar?Direkt von einem Flur ☐ **KueZuFlu** Von einem der Wohn- / Schlafräume ☐ **KueZuZim**

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1 oder 2

B 4. Wie lang und wie breit ist die Küche / der Küchenbereich?

Bitte messen, nicht schätzen!

☞ Mit der „Breite“ ist die kürzere Seite der beiden Küchen-Seiten gemeint!

☞ Bei einem Küchenbereich, der Teil des Wohnraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, messen Sie bitte nur den Küchenbereich!Länge: , m **KueL** Breite: , m **KueB**

- KueL darf nicht < 0,5m ODER > 20,0m sein
- KueB darf nicht < 0,5m ODER > 20,0m sein
- KueL muss >= KueB sein

B4k: Wenn KueL <1,2m ODER KueL > 10m ODER KueB <1,2m ODER KueB > 10m

B4k. INTERVIEWCHECK: Länge oder Breite der Küche unter 1,2m oder über 10m

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
- ☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu B4

B4k2: Wenn (KueL * KueB) > Hälfte der Fläche des größten Wohnraums (WflgWR * 0,5)

B4k2. INTERVIEWCHECK: Länge * Breite der Küche größer als die Hälfte der Fläche des größten Wohnraums.

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
- ☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu B4

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1,2 oder 3

B 5. Ist eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Einbauküche oder eine sogenannte Mini- / Single- / Pantryküche vorhanden?

Einbauküche	☐ 1	☞ Fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld.
Mini- / Single- / Pantryküche	☐ 2	☞ Mini-/Single-/Pantryküche: Ca. 1 Meter breite Kombination, üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und Kühlschrank bestehend
Nichts davon	☐ 0	→ Weiter mit B 9 KueMoeb

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1,2 oder 3 und KueMoeb = 1 oder 2

B 6. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Einbauküche oder die Mini- / Single- / Pantryküche zu?

☞ Alle separat stehenden, d.h. nicht in ein Küchenmöbel fest eingebauten Großgeräte (Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank oder Geschirrspülmaschine) müssen über eine ausreichende Stellfläche im unmittelbaren Küchenraum/Küchenbereich verfügen. Geräte mit Standorten in anderen Räumen (z.B. Abstellräume) sind nicht gemeint.

Eingebauter Elektro- / Gasbackofen	☐ 1	ElGaHerd1
Separater Elektro-/Gasbackofen	☐ 1	ElGaHerd2
Mikrowelle (ggf. mit Grill-/Backfunktion)	☐ 1	MikroW
Eingebauter Kühlschrank	☐ 1	KuehlSch1
Separater Kühlschrank	☐ 1	KuehlSch2
Gefrierschrank / -truhe (auch Kombinationsgerät mit Kühlschrank)	☐ 1	EisSchra2
Geschirrspülmaschine	☐ 1	SpuelMa2
Kochfeld-Art:		
• Induktions-Kochfelder	☐ 1	KFInd
• Glaskeramik-Elektrokochfelder	☐ 1	KFGlas
• Elektro-Kochfelder	☐ 1	KFEI
• Gas-Kochfelder	☐ 1	KFGas
Vier oder mehr Kochfelder	☐ 1	KF4
Dunstabzugshaube mit Umluft	☐ 1	DunstU
Dunstabzugshaube mit Abluft	☐ 1	DunstA
Spüle	☐ 1	Spuele

Glatte, abriebfeste, korrosionsfeste und leicht zu reinigende Arbeitsfläche	☐ ₁	ArbF
Abriebfeste und leicht zu reinigende Wandfläche hinter der Arbeitsfläche	☐ ₁	WandF
Nichts davon	☐ ₁	KueAust0

- Wenn KueMoeb = 1, dann muss ElGaHerd1 = 1
- Wenn KueMoeb = 1, dann muss Spuele = 1
- KFind und KFGlas und KFEI und KFGas schließen sich gegenseitig aus: hier keine Mehrfachnennung
- DunstU und DunstA schließen sich gegenseitig aus: hier keine Mehrfachnennung

B6k: Wenn Spuele =! 1 UND KueMoeb = 2

B6k. INTERVIEWCHECK: Keine Spüle obwohl Mini- / Single- / Pantryküche vorhanden ist.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu B6

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1,2 oder 3 und KueMoeb = 1 oder 2

B 7. Wann wurde diese Einbauküche bzw. Mini- / Single- / Pantryküche und deren Elektrogeräte überwiegend eingebaut?

Bedingte Abfrage: KueMoebJ = 1 ODER 2

Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	→ und zwar im Jahr		Weiß nicht	☐ ₁
Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂	KueMoebJ	KueMoebJneu	KueMoebJwn	
Vor über zehn Jahren	☐ ₃				
Weiß nicht	☐ ₋₁				

- KueMoebJneu darf nicht < 2020 oder > 2025 sein
- KueMoebJneu darf nicht < Baualter sein

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1,2 oder 3 und KueMoeb = 1 oder 2

B 8. Wie lang ist die Arbeitsfläche samt Spüle und Herdplatten der Einbauküche oder der Mini-/ Single-/ Pantryküche?
Bitte messen, nicht schätzen!

Länge: , m ArbFL

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

☞ Addieren Sie die Längenmaße bei mehreren Flächen.

- ArbFL muss mindestens >= 0,8 m sein.
- ArbFL muss <= KueL * 2 + KueB (Arbeitsfläche darf nicht länger sein als die doppelte Küchenlänge plus Breite)

Bedingte Abfrage, nur wenn KTyp = 1,2 oder 3

B 9. Ist die Küche bzw. der Teil des Raumes oder Flures, in dem der Küchenbereich liegt (insbesondere die Anschlüsse für Herd, Wasser/Abwasser) über ein Fenster belichtet und natürlich belüftbar?

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ KueFen

☞ Der Küchenbereich zählt als belichtet und belüftet, wenn er unmittelbarer Teil eines mit einem Fenster belichteten und belüfteten Raumes / Flures ist.

C. Art, Größe und Ausstattung des Bades und der Sanitärausstattung

C 1. In welchen Räumen befindet sich eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Toilette?

Im Badezimmer	☐ ₁	ToiBad1	☞ Ein Badezimmer ist ein separator , mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne und / oder Dusche!
In einem separaten Toilettenraum	☐ ₁	ToiSep1	
In einem zweiten / weiteren separaten Toilettenraum	☐ ₁	ToiSep2	
In einem zweiten / weiteren Badezimmer	☐ ₁	ToiBad2	☞ Ein Toilettenraum ist ein separator , mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit WC, aber ohne Badewanne oder Dusche!
Außerhalb der Wohnung (z.B. im Treppenhaus oder an einem öffentlich zugänglichen Flur)	☐ ₁	ToiAus	
Sonstiges, und zwar: ToiSon_txt	☐ ₁	ToiSon	
Keine Toilette vorhanden	☐	Toi0	

- Wenn ToiSep1 = 0, dann muss ToiSep2 = 0 (Wenn kein Toilettenraum, dann kein zweiter Toilettenraum)
- Wenn ToiBad1 = 0, dann muss ToiBad2 = 0 (Wenn kein Badezimmer, dann kein zweites Badezimmer)

C1k1: Wenn $Toi0 = 1$

C1k1. INTERVIEWERCHECK: Ist wirklich keine Toilette vorhanden?

- ☐1 Angaben sind korrekt → offenes Textfeld zur Erläuterung einfügen
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu C1

C1k2: Wenn $ToiAus = 1$ UND ($Baualter \geq 1978$ oder $BAS3 \geq 7$ oder $BAS1 \geq 4$)

C1k2. INTERVIEWERCHECK: Toilette wirklich außerhalb der Wohnung.

- ☐1 Angaben sind korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu C1

C 2. Hat die Wohnung ein oder mehrere von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Badezimmer oder ein(e) Badenische / Schrankbad / Duschkabine / „Frankfurter Bad“?

☞ Ein Badezimmer ist ein separater, mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne und / oder Dusche!

Ein Badezimmer

☐1

Zwei oder mehr Badezimmer

☐2

BadTyp

Badenische / Schrankbad / Duschkabine / „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.

☐3

→ Weiter mit D 1a

Sonstiges, und zwar:

☐4

BadTyp_txt

Kein Badezimmer vorhanden

☐0

- Wenn ($ToiBad1 = 1$), dann muss ($BadTyp = 1$ ODER $BadTyp = 2$)
- Wenn ($ToiBad2 = 1$), dann muss ($BadTyp = 2$)

C2k1: Wenn $BadTyp = 3$ UND $Baualter \geq 1978$ oder $BAS3 \geq 7$ oder $BAS1 \geq 4$)

C2k1. INTERVIEWERCHECK: Nur eine Badenische / Schrankbad / Duschkabine / „Frankfurter Bad“.

- ☐1 Angaben sind korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu C2

C2k2: Wenn $BadTyp = 0$

C2k2. INTERVIEWERCHECK: Kein Badezimmer und keine Badenische / Schrankbad / Duschkabine / „Frankfurter Bad“.

- ☐1 Angaben sind korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu C2

Nur einblenden, wenn $BadTyp = 1$ oder 2

Im Folgenden geht es um die Ausstattung des Bades. Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Hauptbadezimmer.

Bedingte Abfrage, nur wenn $BadTyp = 1$ oder 2

C 3. Wie lang und wie breit – von Wand zu Wand gemessen – ist das Badezimmer?

☞ Bitte messen, nicht schätzen! Mit der „Breite“ ist die kürzere Seite der beiden Raum-Seiten gemeint!

Länge: ,m BadL Breite: ,m BadB

- BadL darf nicht $< 0,6m$ ODER $> 20,0m$ sein
- BadB darf nicht $< 0,6m$ ODER $> 20,0m$ sein
- BadL muss $\geq$ BadB sein

C3k1: Wenn $BadL < 2m$ ODER $BadL > 5m$ ODER $BadB < 1m$ ODER $BadB > 4m$

C3k1. INTERVIEWERCHECK: Länge oder Breite des Badezimmers wirklich (Werte einblenden aus Frage C3)?

- ☐1 Angaben sind korrekt
☐2 Angaben korrigieren → zurück zu C3

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 4. Wie ist das Badezimmer erreichbar?

Von einem Flur,

- der eine unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat
- der keine unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat

Von einem der Wohn- / Schlafräume

Von der Küche

☐ ₁ BadZuFlu1☐ ₁ BadZuFlu2☐ ₁ BadZuZim☐ ₁ BadZuKue

- Wenn KTyp = 0, dann muss BadZuKue = 0 (Sie können nicht die letzte Antwort auswählen, weil Sie zuvor angegeben haben, dass keine Küche vorhanden ist.)

C4k1: Wenn Mehrfachantwort bei C4

C4k1. INTERVIEWERCHECK: Ist das Badezimmer wirklich über mehr als einen Raum erreichbar?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu C4

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 5. Hat das Badezimmer ein von der Vermieterin / vom Vermieter gestelltes Waschbecken?

Bedingte Abfrage: WaBe = 1.

Ja ☐ ₁

WaBe

→ Ist das ein einzelnes Waschbecken, ein Doppelwaschbecken oder gibt es ein zweites / weitere Waschbecken im Bad?

- Einzelnes Waschbecken
- Doppelwaschbecken
- Zweites / weitere Waschbecken

☐ ₁ WaBe1☐ ₁ WaBeDop☐ ₁ WaBe2Nein ☐ ₀

C5k1: Wenn WaBe = 0

C5k1. INTERVIEWERCHECK: Wirklich kein Waschbecken?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu C5

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2 und Summe (ToiBad1, ToiSep1, ToiSep2, ToiBad2, ToiSon) >= 1

C 6. Haben sämtliche Toilettenräume ein von der Vermieterin / vom Vermieter gestelltes Waschbecken?Ja ☐ ₁

ToiWaBe

Nein ☐ ₀

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 7. Hat das Badezimmer eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Badewanne?Ja ☐ ₁Nein ☐ ₀

→ Weiter mit C 9

BadWan

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2 und BadWan = 1

C 8. Wie groß ist die Badewanne?

☞ Gemeint ist das größte Außenmaß auf Höhe der Oberkante. Bitte messen, nicht schätzen!

Außenmaß der Badewanne:

, m

BadWanL

C8k1: Wenn BadWanL > 3

C8k1. INTERVIEWERCHECK: Außenmaß der Badewanne wirklich größer als 3 Meter?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt → weiter m
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu C8

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 9. Hat das Badezimmer eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte separate Dusche?Ja ☐ ₁Nein ☐ ₀

→ Weiter mit C 11

Dusche

C9k1: Wenn Dusche = 0 UND BadWan = 0

C9k1. INTERVIEWCHECK: keine Dusche und keine Wanne

- ☐ 1 Angaben sind korrekt → weiter mit C11
☐ 2 Dusche anpassen → zurück zu C9
☐ 3 Badewanne anpassen → zurück zu C7

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2 und Dusche = 1

C 10. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die separate Dusche zu?

- Die Kante der Duschwanne liegt **maximal 2 cm über/unter** dem Fußboden (z.B. bodengleiche / ebenerdige Dusche) ☐ ₁ **DuEE**
- Die kürzere Seite bzw. der Durchmesser der Dusche ist 1,0 m oder größer ☐ ₁ **DuSeite1**
- Die transparenten Spritzschutzelemente der Dusche sind ...
- ohne Rahmen installiert ☐ ₁ **DuSpritzoR**
 - in Echtglas ausgeführt ☐ ₁ **DuSpritzGlas**
- Nichts davon ☐ ₁ **DuAust0**

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 11. Hat das Badezimmer ein Fenster (Tageslichtbad)?

- Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ **BadFen**

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 12. Mit welchen Oberflächenmaterialien sind die Oberflächen im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte gestaltet?

☞ Im Bereich der Badewanne ist der Spritzwasserbereich bis zur Türhöhe gemeint.

- Keramische Fliesen / Kacheln / Feinsteinzeug ☐ ₁ **OFkach**
- Natur- oder Kunststeinfliesen ☐ ₁ **OFstein**
 ☞ z.B. Granit, Schiefer, Marmor oder mineralische Verbundwerkstoffe oder Terrazzo
- Glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen ☐ ₁ **OFglatt**
 ☞ z.B. Kunstharzbeschichtungen
- Tapeziert
- mit speziellen zeitgemäßen Feuchtraumtapeten ☐ ₁ **OFtap1**
 - mit sonstigen Tapeten ☐ ₁ **OFtap2**
- Verputzt und gestrichen:
- Mit der Oberflächenqualität / Rauigkeit einer normal verputzten Wohnraumwand ☐ ₁ **OFputz1**
 - Mit glattem, feinem Putz oder Spachtelung versehen (strukturlos) ☐ ₁ **OFputz2**
- Vor der Wand befestigte Schutzvorrichtungen gegen Nässe ☐ ₁ **OFschutz**
 ☞ z.B. Elemente aus Glas oder Kunststoff
- Sonstiges, und zwar: ☐ ₁ **OFson**
- Weiß nicht ☐ ₁ **OFwn**

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

C 13. Welche der folgenden Merkmale treffen auf die von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Ausstattung im Badezimmer zu??

- Installationen nicht sichtbar in (Vor-)Wände integriert ☐ ₁ **VoWalnst**
 ☞ z.B. Wasserkasten einer Toilette in die Wand eingebaut
- Wandhängendes WC ☐ ₁ **ToiHaeng**
- Fußbodenheizung im Bad ☐ ₁ **FBHZB**
- Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer ☐ ₁ **ModHeiz**
- Sonstiges, und zwar: ☐ ₁ **BadAustSon**
- Nichts davon ☐ ₁ **BadAust0**

Bedingte Abfrage, nur wenn BadTyp = 1 oder 2

**C 14. Ist das Bad nach Fertigstellung der Wohnung grundlegend modernisiert worden?
Falls ja, geben Sie bitte das Abschlussjahr der Modernisierung an.**

☞ Eine grundlegende Modernisierung umfasst mindestens die zeitgemäße Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen sowie die Erneuerung der Sanitäröbekte und Armaturen.

Bedingte Abfrage: BadMod = 1.

Ja ☐ ₁ → vor bis zu fünf Jahren ☐ ₁ vor fünf bis zehn Jahren ☐ ₂ vor mehr als 10 Jahren ☐ ₃ Weiß nicht ☐ ₋₁ **BadModJ**

Nein ☐ ₀ **BadMod**

Weiß nicht ☐ ₋₁

Bedingte Abfrage: Wenn BadModJ = 1 ODER 2 Abfrage nach genauem Abschlussjahr.

→ und zwar im Jahr Weiß nicht ☐ ₁

BadModJneu **BadModJwn**

D. Fußboden, Türen und Fenster

- D 1a.** Mit welchem Fußboden hat die Vermieterin / der Vermieter die Küche/den Küchenbereich ausgestattet? Sollten verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.
- D 1b.** Und mit welchem Fußboden hat die Vermieterin / der Vermieter das Bad ausgestattet? Sollten verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.
- D 1c.** Mit welchem Fußboden hat die Vermieterin / der Vermieter die Wohn- / Schlafräume ausgestattet? Zählen Sie bitte jeweils die Anzahl der Wohn- / Schlafräume und nicht die Anzahl der Fußbodenarten. Sollten in einem Raum verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.

Bedingte Abfrage:
KTyp = 1 oder 2 / BadTyp = 1 oder 2

	D 1a	D 1b	D 1c	
	Küche	Bad	Zahl der Wohn- / Schlafräume	
Teppichboden	☐ ₁	☐ ₁		FBZtep
PVC/Vinyl-Belag / Linoleum	☐ ₂	☐ ₂		FBZpvc
Mehrschicht-Vinylboden ☞ als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt (Klick-Vinyl, oder „Design-Vinylboden“ genannt)	☐ ₃	☐ ₃		FBZmsvinyl
Keramische Bodenfliesen / -platten / Bodenfliesen aus Terrakotta / Cotto	☐ ₄	☐ ₄		FBZkach
Laminat-Fußboden ☞ Meist (Holz-)Dekorpapier unter Kunststoffauflage auf einer Nut- und Federunterkonstruktion – <u>keine</u> Echtholzaufgabe	☐ ₅	☐ ₅		FBZlam
Mehrschichtparkett (Fertigparkett) ☞ Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem	☐ ₆	☐ ₆		FBZpark1
Massivparkett (Vollholzparkett)	☐ ₇	☐ ₇		FBZpark2
Massivdielen (Vollholzdielen) Aus einem Stück Holz (massiv)	☐ ₈	☐ ₈		FBZdiel
Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine wie z.B. Granit oder Schiefer	☐ ₉	☐ ₉		FBZstein1
Kunststeinboden aus zerkleinertem und geschliffenem Naturstein/Glas o.ä. mit Bindemittel	☐ ₁₀	☐ ₁₀		FBZstein2
Anderer Belag	☐ ₁₁	☐ ₁₁		FBZson
Ohne von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag	☐ ₀	☐ ₀		FBZ0
Weiß nicht	☐ ₋₁	☐ ₋₁		FBZwn
	FBKue	FBBad		

- D1c: Summe muss = WRZ

D1ak: Wenn FBKue = 0

D1ak. INTERVIEWERCHECK: kein vom Vermieter gestellter Fußboden in der Küche?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu FBKue

D1bk: Wenn FBBad = 0

D1bk. INTERVIEWERCHECK: kein vom Vermieter gestellter Fußboden im Badezimmer?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu FBBad

D1ck: Wenn FBZO > 0

D1ck. INTERVIEWERCHECK: kein vom Vermieter gestellter Fußboden in den Wohn-/ Schlafräumen?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu FBZO

Bedingte Abfrage: Nur fragen, wenn in D 1c mehr als 1 Bodenbelagsart genannt wird.

Auswahl auf die in D1c genannten Belagsarten beschränken

D 2. Sollten verschiedene von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Beläge in den Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.

☞ Für die Einstufung, welcher Belag überwiegt, ist die entsprechende Fläche und nicht die Raumzahl maßgebend.

Von der Vermieterin / vom Vermieter gestellter Fußboden	Überwiegender Belag in den Wohn- / Schlafräumen	
Teppichboden	☐ 1	FBÜ
PVC-Belag / Linoleum	☐ 2	
Mehrschicht-Vinylboden ☞ als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt (Klick-Vinyl, oder „Design-Vinylboden“ genannt)	☐ 3	
Keramische Bodenfliesen / -platten / Bodenfliesen aus Terrakotta / Cotto	☐ 4	
Laminat-Fußboden ☞ Meist (Holz-)Dekorpapier unter Kunststoffauflage auf einer Nut- und Federunterkonstruktion – <u>keine</u> Echtholzauflage	☐ 5	
Mehrschichtparkett (Fertigparkett) ☞ Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem	☐ 6	
Massivparkett (Vollholzparkett)	☐ 7	
Massivdielen (Vollholzdielen) Aus einem Stück Holz (massiv)	☐ 8	
Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine wie z.B. Granit oder Schiefer	☐ 9	
Kunststeinboden aus zerkleinertem und geschliffenem Naturstein/Glas o.ä. mit Bindemittel	☐ 10	
Anderer Belag	☐ 11	
Ohne von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag	☐ 0	
Weiß nicht	☐ -1	

D 3. Sind alle von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Fußböden augenscheinlich gebrauchsfähig, d.h. ohne die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehenden Kratzer, Verfärbungen oder Flecken und eben, d.h. ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen und ohne lose Bestandteile.

☞ Lose Bestandteile sind Teile des Fußbodens, die sich vom Unterboden abheben oder ganz wegnehmen lassen.

☞ Bei Massivdielen (Vollholzdielen) sind offene Fugen bis zu einem Spaltmaß von 1 Centimeter unerheblich.

Ja ☐ 1 Nein ☐ 0 Weiß nicht ☐ -1 FBneu

D 4. In wie vielen Wohn- / Schlafräumen treffen die folgenden von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Fenster- und Rollladenmerkmale zu?

☞ Zählen Sie bitte die Räume und nicht die Anzahl der jeweiligen Merkmale in einem Raum

	Zahl der Wohn- / Schlafräume		
Raumhohe Verglasung			FenRH
Glasschiebe- oder Glasdoppeltüren zu Balkon/Loggia, Terrasse oder Wintergarten			GlasTuer
Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen (Lamellenjalousien) an Fenstern			Jalousie
Manuell zu bedienende Außen-Rollläden / Klappläden an Fenstern und Balkon / Terrassentüren			mRol
Elektrisch betriebene Außen-Rollläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren			eRol
Nichts davon ☐ ₁ FenZ0			

- FenRH muss <= WRZ sein
- GlasTuer muss <= WRZ sein
- Jalousie muss <= WRZ sein
- mRol muss <= WRZ sein
- eRol muss <= WRZ sein

D 5. Mit wie vielen Glasscheiben sind die Fenster in der Wohnung überwiegend ausgestattet?

☞ Sofern es sich um Kastenfenster / Verbundfenster handelt, geben Sie bitte die Gesamtzahl an

Die Fenster haben...

- ... eine Glasscheibe ☐ ₁ Fen
- ... zwei Glasscheiben ☐ ₂
- ... drei oder mehr Glasscheiben ☐ ₃
- Weiß nicht ☐ ₋₁

D 6. Wann wurden diese Fenster überwiegend eingebaut?

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

- bis 1994 ☐ ₁ 1995 bis 2015 ☐ ₂ ab 2016 ☐ ₃ Weiß nicht ☐ ₋₁ FenJ

D6k1: Wenn FenJ = 1 UND Baualter >= 1995

D6k1. INTERVIEWERCHECK: Wurden die Fenster wirklich vor 1995 eingebaut?

- ☐ ₁ Angaben sind korrekt → offenes Textfeld einfügen ohne Antwortzwang: Möchten Sie uns dazu etwas mitteilen?
- ☐ ₂ Angaben korrigieren → zurück zu D6

Bedingte Abfrage fehlt: nur Baualter vor 1945 oder BAS3 =1,2,3 oder BAS1 = 1,2

D 7. In wie vielen Wohn- / Schlafräumen treffen die folgenden von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten Ausstattungsmerkmale zu?

☞ Zählen Sie bitte die Wohn-/Schlafräume und nicht die Anzahl der jeweiligen Merkmale in einem Raum

☞ Verbindungstüren zwischen zwei Räumen zählen in beiden Räumen.

Von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Ausstattung	Zahl der Wohn- / Schlafräume			
Altbaugerecht geteilte Fensterflügel ☞ Zweiflügelige Fenster mit separatem, ggf. auch geteiltem Oberlicht (T-Teilung oder Vierteilung)	<table><tr><td></td><td></td></tr></table>			ABfen1
Originale oder originalgetreu rekonstruierte „Altbaufenster“ ☞ Vollholzfenster Rahmen mit dekorativer Profilierung und echter, d.h. nicht aufgeklebter oder in Scheibenzwischenräume eingelegter Sprossenteilung. Die Oberfläche ist lackiert oder lasiert.	<table><tr><td></td><td></td></tr></table>			ABfen2
Echte (Gips-)Stuckverzierungen an Wand und/oder Decke	<table><tr><td></td><td></td></tr></table>			ABstu
Sogenannte „Altbautür“ ☞ Tür mit profiliertem Türblatt, bestehend aus einem Massivholzrahmen mit dazwischenliegenden, kassettenartig eingesetzten Holz- oder Glaselementen. Die Oberfläche ist lackiert oder massives Naturholz ☞ <u>Kein</u> glattes, homogenes Türblatt mit ggf. einzeltem Glaseinsatz. ☞ <u>Kein</u> Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung mit Holzimitat	<table><tr><td></td><td></td></tr></table>			ABtuer1
Mit einer Flügel- oder einer zweiteiligen Schiebetür verbundene Wohnräume (keine Faltdüren)	<table><tr><td></td><td></td></tr></table>			ABtuer2
Nichts davon ☐ 1 ABAust0				

- ABfen1 muss $\leq$ WRZ sein
- ABfen2 muss $\leq$ WRZ sein
- ABstu muss $\leq$ WRZ sein
- ABtuer1 muss $\leq$ WRZ sein
- ABtuer2 muss $\leq$ WRZ sein
- ABtuer2 muss 0 sein, wenn $WRZ < 2$

E. Sonstige Funktionsräume in der Wohnung, Grundriss und Raumhöhe

E 1. Hat die Wohnung von der Vermieterin / vom Vermieter eingebaute Wandschränke im Flur?

☞ Ein begehbare Kleiderschrank / Schrankraum ist nicht gemeint.

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ **EbSchraF**

E 2. Welche der aufgeführten Grundrissmerkmale treffen auf die Wohnung zu?

Die Wohnung ist zum Treppenhaus hin **nicht** durch eine Tür abgeschlossen. ☐ ₁ **WAbschl0**

Die Wohnung hat eine Wohn- / Essdiele. ☐ ₁ **WDiele**

☞ Großer Flur, der durch Fenster oder Balkontüren ausreichend belichtet wird und als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann

Mindestens ein Wohn- / Schlafrum ...

☞ Küche, Bad und Nebenräume sind nicht gemeint.

- ist ein so genannter „gefangener Raum“, der nur über einen anderen Raum erreicht werden kann ☐ ₁ **GefRaum**
- ist nur über einen Flur erreichbar, der **keine** unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat ☐ ₁ **WRzuFlu2**

Nichts davon ☐ ₁ **GR0**

E2k1: Wenn WAbschl0 = 1

E2k1. INTERVIEWERCHECK: Ist die Wohnung zum Treppenhaus hin durch eine Tür abgeschlossen?

- ☐ ₁ Ja
- ☐ ₀ Nein ➔ Feld für offene Nennung einfügen

E 3. Bitte teilen Sie die Wohn- und Schlafräume den folgenden Fassadenorientierungen zu.

☞ Gemeint sind nur die Wohn- und Schlafräume, nicht die Funktionsräume wie Küche, Bad, etc.

☞ Entscheidend für die Orientierung ist die Fassadenseite, an der sich Fenster befinden.

☞ Einen Wohn- und Schlafrum mit Fenstern zu mehreren Fassadenseiten geben Sie bitte nur einmal bei der jeweils obersten Kategorie an.

Zahl der zu einer Straße orientierten Wohn- und Schlafräume

Zahl der seitlich zu einer Straße orientierten Wohn- und Schlafräume
(z.B. zu Hofeinfahrten, seitlichen Grundstücksgrenzen)

Zahl der Wohn- und Schlafräume, die zu von Straßen abgewandten Fassaden orientiert sind

Sonstige Wohn- und Schlafräume

		Seite1
		Seite2
		Seite3
		Seite4

- Summe (Seite1 bis Seite4) muss = WRZ sein

E3k1: Wenn Seite4 > 0

E3k1. INTERVIEWERCHECK: Fällt wirklich ein Raum in die Kategorie „Sonstige Wohn- und Schlafräume“? Die drei anderen Kategorien sind eigentlich lückenlos und ein Raum sollte nur in Ausnahmefällen in die Kategorie sonstiges eingegeben werden.

- ☐ ₁ Angaben sind korrekt ➔ Weiter mit E3sons
- ☐ ₀ Angaben korrigieren ➔ zurück zu E3

E3sons: Wenn Seite4 > 0 UND E3k = 1

E3sons. Hinweis, dass die drei anderen Kategorien eigentlich lückenlos sind und ein Raum nur in Ausnahmefällen in die Kategorie sonstiges eingegeben werden sollte. Bitte erläutern. Offenes Textfeld

E 4. Wie hoch ist die überwiegende Deckenhöhe der Wohnung? (Deckenhöhe bitte messen, nicht schätzen!)

Überwiegende Deckenhöhe: , m **WRH**

- WRH darf nicht > als 6,5 sein

E4k1: Wenn WHR = 2,40 UND (Baujahr der Wohnung (Baualter) >= 1978 oder BAS3 >=7 oder BAS1 >= 4)

E4k1. INTERVIEWERCHECK: Deckenhöhe wirklich unter 2,40m?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu E4

F. Heizung und Warmwasser

F 1. Welche Beheizungsart liegt in dem Gebäude überwiegend vor?

- | | | |
|---|--------------------------|---------|
| Fernwärme / Nahwärme | ☐ 1 | |
| Blockheizung (eine Heizzentrale für mehrere Gebäude) | ☐ 2 | |
| Zentralheizung | ☐ 3 | |
| Etagenheizung (wohnungsweise Beheizung) | ☐ 4 | HeizGeb |
| Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung | ☐ 5 | |
| keine Heizung (keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit) | ☐ 6 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | |

- Verbotene Kombination: EFHaus = 1 UND HeizGeb = 4 (keine Etagenheizung im Einfamilienhaus)

F1k1: Wenn HeizGeb = 5 UND (Baualter >= 1978 oder BAS3 >=7 oder BAS1 >= 4)

F1k1. INTERVIEWERCHECK: Wirklich Beheizung durch Einzelöfen?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

F 2 Weicht die Beheizungsart in Ihrer Wohnung von der überwiegenden Beheizungsart im Gebäude ab?

- Ja ☐ 1 Nein ☐ 0 Weiß nicht ☐ -1 HeizSon

Bedingte Abfrage: HeizSon = 1 oder -1

F 3 Welche Beheizungsart liegt in ihrer Wohnung überwiegend vor?

- | | | |
|---|--------------------------|---------|
| Fernwärme / Nahwärme | ☐ 1 | |
| Blockheizung (eine Heizzentrale für mehrere Gebäude) | ☐ 2 | |
| Zentralheizung | ☐ 3 | |
| Etagenheizung (wohnungsweise Beheizung) | ☐ 4 | HeizWhg |
| Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung | ☐ 5 | |
| keine Heizung (keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit) | ☐ 6 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | |

Bedingte Abfrage: HeizGeb = 5 oder HeizWhg = 5

F 4 Durch welche Geräte wird die Wärme überwiegend erzeugt?

- | | | |
|--|--------------------------|------------|
| überwiegend Einzelöfen | ☐ 1 | |
| überwiegend Elektro-Heizgeräte / Elektro-Öfen / Heizstrahler | ☐ 2 | |
| überwiegend elektrische Nachtspeicheröfen / Nachtspeicherheizung | ☐ 3 | HeizGeraet |
| überwiegend Elektro-Flächenheizsystem (elektrisch direkt erwärmte Fußboden-, Wand-, Deckenflächen) | ☐ 4 | |
| überwiegend elektrische Wärmepumpen, raumweise (z.B. Split-Wärmepumpen) | ☐ 5 | |
| Sonstiges | ☐ 6 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | |

Bedingte Abfrage: HeizGeraet = 1

F 5 Welcher Brennstoff wird für die Einzelöfen verwendet?

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|----|
| Heizöl | ☐ 1 | |
| Erdgas | ☐ 2 | BS |
| Holzpellets /Scheitholz / Stückholz | ☐ 3 | |

Sonstiges (z.B. Kohle, Gasflaschen)	☐ ₄
Weiß nicht	☐ ₋₁

F 6. Von wem wird die Anlage zur Wärmeerzeugung gestellt?

Von der Vermieterin / vom Vermieter	☐ ₁	HZeig
Von einem Dritten (z.B. Fernwärme, Wärme-Contracting)	☐ ₂	
Keine von der Vermieterin / vom Vermieter oder einem Dritten gestellte Heizung (z.B. vom Mieter eingebaut / vom Vormieter übernommen)	☐ ₃	
Weiß nicht	☐ ₋₁	

F6k: Wenn HZeig = 1 UND HeizGeb bzw. HeizWhg = 1

F6k. INTERVIEWERCHECK: Fernwärme, aber vom Vermieter gestellt?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

F6k2: Wenn HZeig = 2 UND HeizGeb bzw. HeizWhg = 5)

F6k2. INTERVIEWERCHECK: Einzelöfen, aber von einem Dritten gestellt?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

F6k3: Wenn EFHaus = 1 UND HZeig = 3 UND HeizGeb bzw. HeizWhg = 3)

F6k3. INTERVIEWERCHECK: Gebäudezentralheizung in einem Einfamilienhaus, aber vom Mieter eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

F6k4: (Wenn HZeig = 3 UND (BS = 1 ODER BS = 2)

F6k4. INTERVIEWERCHECK: (Öl/Gas-) Einzelöfen vom Mieter eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F2

F6k5: Wenn HZeig = 3 UND HeizGeb bzw. HeizWhg = 4

F6k5. INTERVIEWERCHECK: Etagenzentralheizung, aber vom Mieter eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

F6k6: Wenn HZeig = 3 UND HeizGeb bzw. HeizWhg = 1

F6k6. INTERVIEWERCHECK: Fernwärme, aber vom Mieter eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F1

Bedingte Abfrage: HZeig = 1,2 oder -1

F7. Hat der überwiegende Teil der Wohnung eine von der Vermieterin / vom Vermieter eingebaute Fußbodenheizung?Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ FBHZ

Bedingte Abfrage: HZeig = 1,2 oder -1

F 8. Haben alle Wohn-/Schlafräume, Küche und Bad eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit?Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ Ein Küchenbereich (d.h. kein separater Küchenraum) ohne Beheizungsmöglichkeit zählt als beheizt, wenn er Teil eines beheizbaren Raumes ist. HZtot

F8k1: Wenn HZtot = 0 UND (Baualter >= 1978 oder BAS3 >= 7 oder BAS1 >= 4)

F8k1. INTERVIEWERCHECK: wirklich keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu F8

Bedingte Abfrage: HZeig = 1,2 oder -1 und Summe (ToiBad1, ToiSep1, ToiSep2, ToiBad2, ToiSon) >= 1

F 9. Haben alle Toilettenräume eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit?Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ HZWC

F 10 Haben das Küchenspülbecken, Badewanne, Dusche und das Waschbecken im Bad eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung?

☞ Bitte lassen Sie das Waschbecken bei einem separaten WC außer Acht.

Ja ☒ ₁ Nein ☐ ₀ **WWKB**

F 11. Ist das Gebäude ein sogenanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² und Jahr)?

Ja ☒ ₁ Nein ☐ ₀ Weiß nicht ☐ ₋₁ **PHaus**

Online Umsetzung: Bei der Abfrage des Energieausweises werden den Befragten an dieser Stelle entsprechende Bilder eines Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweises angezeigt.

F 12. Wurde für dieses Gebäude ein so genannter Energieausweis 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.

Bedingte Abfrage: EnAusweis01= 1

„Berechneter Energiebedarf des Gebäudes“

Ber_EBed

Endenergiebedarf kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf kWh/(m²a)

Ber_PBed

„Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“

Erf_EBed

Endenergieverbrauch kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch kWh/(m²a)

Erf_PBed

Ja ☒ ₁

Nein ☐ ₀

Weiß nicht ☐ ₋₁

EnAusweis01

- Verbotene Werte aus Spalte nicht möglich

		unwahrscheinlich		nicht möglich	
		unten	oben	unten	oben
Endenergiebedarf	kWh/(m²a)	< 5	> 500	< 0	> 1000
Primärenergiebedarf	kWh/(m²a)	< 5	> 1000	< 0	> 5000
Endenergieverbrauch	kWh/(m²a)	< 5	> 500	< 0	> 1000
Primärenergieverbrauch	kWh/(m²a)	< 5	> 1000	< 0	> 5000

G. Sonstige technische Ausstattung, Anschlüsse und Installationen**G 1. Welche der aufgeführten – von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten und fest installierten – Einrichtungen hat die Wohnung?**

Kabel-, Satelliten- oder Gemeinschaftsantennenanschluss für Fernsehen / Rundfunk

☒ ₁ **Antenne**

Gegensprechanlage oder entsprechende Zugangskontrolle

☒ ₁ **SpreAn**

Waschmaschinenanschluss in Küche, Bad oder Hauswirtschaftsraum oder sonstigem Nebenraum in der Wohnung

☒ ₁ **WaMaAn**

Nichts davon

☒ ₁ **WhgAust0**

G 2. Hat die Wohnung „auf Putz liegende“ unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen – soweit sie von der Vermieterin / vom Vermieter gestellt wurden?

☞ Dazu zählen **nicht**:

- **Kurze Zuleitungen** von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen **innerhalb** von Heizkörpernischen.
- **Fußboden- / Sockelleisten** mit integrierten Leitungskanälen.
- **Versorgungsschächte** oder **Kabel- / Leitungskanäle**, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude- / Wandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.

☞ Bitte geben Sie einen Raum, in dem es sowohl die Möblierbarkeit einschränkende Aufputzleitungen gibt als auch nicht einschränkende Aufputzleitungen, nur bei einschränkend an.

Bedingte Abfrage: APutzl= 1

PLK: Bedingte Abfrage: PLB: Bedingte Abfrage:

Ktyp 1,2,3

Badtyp 1,2

Ja ☐ ₁	→ Und zwar von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte „auf Putz liegende“ Leitungen/Installationen, ...	Küche	Bad	Zahl der Wohn- / Schlafräume	
APutzl	• die die Möblierbarkeit einschränken	☐ ₁	☐ ₁		PLZ1
	• die keine Einschränkung für die Möblierbarkeit darstellen (z.B. unter Fenstern)	☐ ₂	☐ ₂		PLZ2
Nein ☐ ₀					

- Summe PLZ1 + PLZ2 muss <= WRZ sein

G2k: Wenn APutzl = 1 UND Baujahr der Wohnung (Baualter) >= 1995 oder BAS3 >=9 oder BAS1 = 5

G2k. INTERVIEWCHECK: Gibt es wirklich eine Aufputzleitung?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu G2

G 3. Ist der gleichzeitige Betrieb mehrerer leistungsstarker Elektrogeräte (z.B. Herd, Waschmaschine und Staubsauger) gleichzeitig möglich?

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ Weiß nicht ☐ ₋₁ **EGleist**

G 4. Gibt es Räume, die lediglich zwei oder weniger Steckdosen haben?

☞ Als Räume sind hier nur Wohn-/Schlafräume, Küche und Bad gemeint.

Bedingte Abfrage: Steckdose01= 1

Ja ☐ ₁	→ und zwar in folgenden Räumen:	Küche ☐	Bad ☐	Wohn- oder Schlafräum ☐
Nein ☐ ₀		SteckdoseK	SteckdoseB	SteckdoseWR
Weiß nicht ☐ ₋₁	Steckdose01			

G 5. Verfügt die Wohnung über eine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Klimaanlage?

☞ Bitte tragen Sie nur Klimaanlage ein, die fest installiert und von der Vermieterin / vom Vermieter bereitgestellt wurden. Mobile Geräte oder nachträglich vom Mieter installierte Anlagen sind nicht gemeint.

☞ Mit der Anlage lässt sich die Zimmertemperatur absenken. Eine Lüftungsanlage für den Luftaustausch ist nicht gemeint.

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ Weiß nicht ☐ ₋₁ **KlimaAnl**

G 6. Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden nachträglich – das heißt nach Fertigstellung des Gebäudes oder Gebäudeteils – in der Wohnung durchgeführt?

Art der Maßnahme	ja	nein	Weiß nicht	
Grundrissänderung durch bauliche Maßnahmen <i>☞ z.B. die Zusammenlegung von Räumen oder die Vergrößerung von Bädern</i>	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuGrundriss
Erneuerung des Innenputzes in allen Räumen	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuPutz
Erneuerung der Wasserleitungen	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuWasser
Erneuerung der Stromleitungen	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuStrom
Erneuerung der Heizungsleitungen	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuHeizl
Erneuerung der Wohnungseingangstür	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuWTuer
Austausch der Heizkörper	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuHeizK
Versetzung des überwiegenden Teils der bestehenden Böden durch Renovierung in einen neuwertigen Zustand	☐ 1	☐ 0	☐ -1	RenFB
Neuerlegung von zeitgemäßen Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen	☐ 1	☐ 0	☐ -1	NeuFB
Nichts davon ☐ 1 Mod0				

G 7. Welche der folgenden Merkmale wurden von der Vermieterin / vom Vermieter gestellt?

Die Zarge der Wohnungseingangstür ist aus Metall	☐ 1	Zarge
Das Wohnungstürschloss hat einen Panzerriegel oder eine Mehrfachverriegelung	☐ 1	Panzerriegel
Wohnungseingangstür mit Türspion	☐ 1	Türspion
Zugangskontrolle zum Gebäude mit Videogegensprechanlage	☐ 1	VideoSpreAn
Wenn vorhanden: Terrassentür / Balkontür mit Pilzkopfverriegelung	☐ 1	Pilzkopfver
Nichts davon	☐ 1	Einbruch0
Weiß nicht	☐ -1	

H. Art, Größe und Ausstattung des Balkons, der Terrasse oder des Wintergartens
H 1. Hat die Wohnung einen eigenen, d.h. ausschließlich der Wohnung zugeordneten und von dieser aus zugänglichen Freisitz, d.h. einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse, eine Dachterrasse oder einen Wintergarten?

Ja ☐ **1**
 Nein ☐ **0** ➔ Weiter mit J 1
Balkon

☞ 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.
 ☞ 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.
 Terrassen können auch auf Dächern, vor zurückgesetzten Geschossen und auf Garagen gebaut werden (Dachterrassen).
 ☞ Wintergärten sind Vorbauten vor Gebäuden. Dach und Außenwände sind verglast.

Bedingte Abfrage: Balkon = 1

H 2. Wie viele Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen oder Wintergärten hat die Wohnung jeweils?

Nennen Sie bitte jeweils die Anzahl:

 Balkon/Loggia
BalogZ

 Terrasse
TerraZ

 Dachterrasse
DTerraZ

 Wintergarten
WiGartZ

Bedingte Abfrage: Balkon = 1

H 3. Interviewerfeststellung: Wenn laut Frage H 2 nur ein Freisitz-Typ genannt wurde, dann bitte selbst markieren! Ist der Freisitz mit der größten Tiefe (Hauptfreisitz) ein Balkon, eine Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder ein Wintergarten?

Hauptfreisitz mit der größten Tiefe:

☐ **1**
 Balkon/Loggia

☐ **2**
 Terrasse

☐ **3**
 Dachterrasse

☐ **4**
 Wintergarten
BalogG

☞ Mit der „Tiefe“ ist das Maß zwischen Hauswand bis zur Innenseite der Brüstung des Balkons oder der Loggia bzw. der Außenkante der Terrasse gemeint!

Bedingte Abfrage: Balkon = 1

H 4. Wie lang und wie tief ist der Hauptfreisitz bzw. der zweitgrößte Freisitz?

☞ Bitte messen, nicht schätzen!

Länge: Tiefe:

Hauptfreisitz mit der größten Tiefe: , m **BalkL1** , m **BalkB1**

Bedingte Abfrage: Summe (BalogZ, TerraZ, DTerraZ, WiGartZ) >= 2

Zweitgrößter Freisitz: , m **BalkL2** , m **BalkB2**

- BalkL1 muss >= BalkB1 sein
- BalkL2 muss >= BalkB2 sein
- BalkB1 muss >= BalkB2 sein

☞ Die „Tiefe“ wird von der Hauswand bis zur Innenseite der Brüstung des Balkons, der Loggia bzw. der Außenkante der Terrasse usw. gemessen! Kleinere Einschränkungen, z.B. durch Wandvorsprünge, sind nicht zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Regeltiefe.

☞ Wenn die Tiefe nicht einheitlich ist, messen Sie die überwiegende nutzbare Tiefe.

Bedingte Abfrage: Balkon = 1

H 5. Ist mindestens ein Freisitz von der Wohnung aus ohne Überwindung von Stufen oder Schwellen zugänglich?

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

Ja ☐ ₁ **BalkSchwel**

Nein ☐ ₀

J. Funktionsräume und Einrichtungen außerhalb der Wohnung**J 1. Welche der nachfolgend aufgelisteten, von der Vermieterin / vom Vermieter gestellten und außerhalb der Wohnung liegenden Räume / Einrichtungen stehen Ihnen zur Verfügung?**

Waschmaschine	☐ ₁	WaschMa
Wäschetrockner	☐ ₁	WaeTrock
Waschküche / Trockenraum	☐ ₁	TroRaum
Speicher / Dachboden bzw. Speicher- / Dachbodenanteile	☐ ₁	Speicher
Keller / Kelleranteil	☐ ₁	Keller
Kinderspielplatz	☐ ₁	SpielPlz
Hobby- / Werk- / Party- / Gemeinschaftsraum	☐ ₁	HobPartRaum
Nichts davon	☐ ₁	Zusatz0

J1k: J1k: Wenn Speicher = 1 UND (Baualter >= 1968 oder BAS3 >= 6 oder BAS1 >= 4) UND GebHoehe >= 4

J1k. INTERVIEWCHECK: Speicher in Gebäuden nach 1968 mit mind. 4 Etagen ungewöhnlich.

☐ 1 Angaben sind korrekt☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu J1**J 2. Haben Sie von Ihrer Vermieterin / Ihrem Vermieter auch einen Kfz-Abstellplatz gemietet?**

☞ Beispiele für Kfz-Abstellplätze sind Garagen, Tiefgaragen oder reservierte Flächen im Freien.

Ja ☐ ₁ **Garage**

Nein ☐ ₀ → Weiter mit J 5

Bedingte Abfrage: Garage = 1

J 3. Wird der Kfz-Abstellplatz mit einem gesonderten Vertrag vermietet?

Ja, gesonderter Vertrag ☐ ₁ **GaVert**

Nein, Teil des Vertrags für die Mietwohnung ☐ ₀

Bedingte Abfrage: Garage = 1

J 4. Welche Art von Kfz-Abstellplatz haben Sie gemietet?

Eine Einzelgarage	☐ ₁	KfzGa
Eine Doppelgarage	☐ ₁	KfzDGa
Einen reservierten Sammelgaragenplatz (Tiefgarage, Duplex-Abstellplatz, mechanisches Parksystem)	☐ ₁	KfzSGa
Einen reservierten Kfz-Abstellplatz im Freien oder als Carport	☐ ₁	KfzFrei
Einen reservierten Kfz-Abstellplatz mit Carport	☐ ₁	KfzCarp

J 5. Steht Ihnen ein von der Vermieterin / vom Vermieter gestellter Garten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung?

☞ Ein Garten ist eine **abgegrenzte** Grün- und/oder Nutzfläche, **kein** Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden oder nicht nutzbare Vorgärten!

Bedingte Abfrage: Garten1= 1

Ja ☐ ₁ → Und zwar ...

- von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich ☐ ₁
- über private Allgemeinflächen (z.B. Hausflur, gemeinschaftlicher Gartenbereich) / private Flächen von Dritten (z.B. separaten Privatgarten) zugänglich ☐ ₂ **Garten1a**
- über öffentliche Flächen (z.B. Wohnweg, Straße, Park) zugänglich ☐ ₃

→ Wie viele Quadratmeter hat der Garten? m² Weiß nicht ☐ ₁

Nein ☐ ₀ **Garten1QM** **Garten1QMwn**

J 6. Steht Ihnen zusammen mit anderen Hausbewohnern ein von der Vermieterin / vom Vermieter gestellter Garten zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung?

☞ Ein Garten ist eine **abgegrenzte** Grün- und/oder Nutzfläche, **kein** Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden oder nicht nutzbare Vorgärten!

Bedingte Abfrage: Garten2= 1

Ja ☐ ₁ → Und zwar ...

- von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich ☐ ₁
- über Allgemeinflächen (z.B. Hausflur, gemeinschaftlicher Gartenbereich) zugänglich ☐ ₂ **Garten2a**
- über öffentliche Flächen (z.B. Wohnweg, Straße, Park) zugänglich ☐ ₃

→ Wie viele Quadratmeter hat der Garten? m² Weiß nicht ☐ ₁

Nein ☐ ₀ **Garten2QM** **Garten2QMwn**

J 7. Hat die Vermieterin / der Vermieter Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt?

Ja ☐ ₁ **RadPlatz**

Nein ☐ ₀

Bedingte Abfrage: Wenn RadPlatz = 1

J 8. Was trifft auf die Fahrradabstellplätze zu?

Fahrradabstellplätze im Wohngebäude oder einem sonstigen verschließbaren Gebäude	Ja ☐ ₁ RadGeb
	Nein ☐ ₀
Fahrradabstellplätze außerhalb mit Witterungsschutz (Überdachung)	Ja ☐ ₁ RadWit
	Nein ☐ ₀
Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen	Ja ☐ ₁ RadAnschl
	Nein ☐ ₀
Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder mit maximal drei Treppenstufen oder mit einer rollstuhlgeeigneten Rampe zugänglich	Ja ☐ ₁ RadZugEE
	Nein ☐ ₀

L. Mietvertrag, Mietzahlung und Betriebskosten

L 1. Interviewerfeststellung: Welche der folgenden Unterlagen liegen vor?

- | | | | |
|--|--------------------------|---|--------|
| Der Mietvertrag | ☐ | 1 | MVUnt1 |
| Eventuelle zwischenzeitlich erfolgte Vertragsänderungen bzw. Mietanpassungen | ☐ | 1 | MVUnt2 |
| Die letzte Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters zu den kalten Nebenkosten | ☐ | 1 | BKUnt1 |
| Die letzte Heizkostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters oder Versorgers | ☐ | 1 | BKUnt2 |
| Nichts davon | ☐ | 1 | Unt0 |

L 2. Wann begann das Mietverhältnis?

Tag Monat Jahr

MVAbST MVAbSM MVAbSJ

- Beginn Mietverhältnis (MVAbsM MVAbsJ) darf nicht nach Juli 2025 sein
- Beginn Mietverhältnis (MVAbsM MVAbsJ) muss nach Baualter (Baualter) liegen

L2k1: Wenn MVAbsJ < 1950

L2k1. INTERVIEWWERCHECK: Wert unter 1950 (Einzug vor 1950 unwahrscheinlich)

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☒ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L2

L2k2: Wenn KueMoebJneu nach dem Beginn des Mietverhältnisses (MVAbsJ, MVAbsJ) liegt

L2k2. INTERVIEWERCHECK: Wurde die Einbauküche wirklich nach Mietvertragsbeginn eingebaut?

- 1 Angaben sind korrekt
- 2 Beginn Mietverhältnis korrigieren → zurück zu L2
- 3 Baujahr Einbauküche korrigieren → Feld für offene Nennung einfügen

Bedingte Abfrage: Baualter < 2014 und MVAbsM, MVAbsJ nach Juni 2019

L 3. 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).
- ☞ 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.

- | | | | |
|---|--------------------------|----|-----------|
| Ja, es handelt sich um eine Neubauwohnung bzw. erstmalig vermietete Wohnung (Erstmalige Nutzung/Vermietung im Oktober 2014 oder danach) | ☐ | 1 | MPBremse1 |
| Ja, es handelt sich um eine Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung | ☐ | 1 | MPBremse2 |
| Ja, die von der Vermieterin / vom Vermieter geschuldete Miete (Vormiete) war bereits höher als die ansonsten nach Mietpreisbremse zulässige Miete | ☐ | 1 | MPBremse3 |
| Ja, in den letzten 3 Jahren vor Mietbeginn wurde eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, ohne die vorige Miete zu erhöhen | ☐ | 1 | MPBremse4 |
| Nein | ☐ | 1 | MPBremse0 |
| Weiß nicht | ☐ | -1 | |

L 4. Wurde die Miete – nicht die Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten – seit Ihrem Einzug schon einmal geändert?

Ja ☐ ₁ → Wann war die letzte Mieterhöhung?

Nein ☐ ₀ MZE01

Tag Monat Jahr

MZET MZEM MZEJ

Es gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung!

- Letzte Mieterhöhung (MZEM, MZEJ) darf nicht vor Beginn des Mietverhältnisses (MVAbsM MVAbsJ) liegen

L4k1: Wenn Beginn des Mietverhältnisses (MVAbsM, MVAbsJ) vor dem 02.07.2019 liegt UND letzte Mieterhöhung (MZEM, MZEJ) vor dem 02.07.2019.

L4k1. INTERVIEWERCHECK: Beginn des Mietverhältnisses wirklich vor dem 02.07.2019 UND letzte Mieterhöhung auch vor dem 02.07.2019?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt → Feld für offene Nennung einfügen. Bitte erläutern Sie dies.
☐ 2 Beginn Mietverhältnis korrigieren → zurück zu L2
☐ 3 Letzte Mieterhöhung korrigieren → zurück zu L4

L4k2: Wenn Beginn des Mietverhältnisses (MVAbsM, MVAbsJ) vor dem 02.07.2019 liegt UND keine Mieterhöhung (MZE01 = 0)

L4k2. INTERVIEWERCHECK: Beginn des Mietverhältnisses wirklich vor dem 02.07.2019 UND keine Mieterhöhung?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt → Feld für offene Nennung einfügen. Bitte erläutern Sie dies.
☐ 2 Beginn Mietverhältnis korrigieren → zurück zu L2
☐ 3 Letzte Mieterhöhung korrigieren → zurück zu L4

Bedingte Abfrage: MZE01 = 1

L 5. 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) | ☐ 1 | MZEGr1 |
| Die Miete steigt in festgelegten Zeitabständen automatisch um einen im Voraus bestimmten Betrag, sogenannte Staffelmiete (§ 557a Abs. 1 BGB) | ☐ 1 | MZEGr2 |
| Die Miete wurde auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes erhöht, sogenannte Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) | ☐ 1 | MZEGr3 |
| Die Miete wurde mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (z.B. Mietspiegel) erhöht (§ 558 BGB) | ☐ 1 | MZEGr4 |
| Die Mieterhöhung wurde mit Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. energetischer Sanierung oder Barrierefreiheit, begründet (§ 559 BGB) | ☐ 1 | MZEGr5 |
| Weiß nicht | ☐ -1 | MZEGrwn |

L 6. Welche der folgenden Merkmale treffen auf Ihren Mietvertrag oder ihr Mietverhältnis zu?

- | | | |
|--|----------------------------|-----------|
| Die Wohnung ist eine Dienst- / Werkwohnung, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses mit der Vermieterin / dem Vermieter überlassen wurde (Auch eine sogenannte Hausmeister-Wohnung) | ☐ 1 | DiWeWhg |
| Der Mietvertrag ist laut der Formulierung im Mietvertrag zeitlich befristet | ☐ 1 | MVBef |
| Mieterhöhungen sind an einen Index gebunden (Indexmiete) | ☐ 1 | MVInd |
| Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeitpunkten und Beträgen (Staffelmiete) | ☐ 1 | MVfest |
| Die Mieterin / der Mieter ist laut der Formulierung im Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (z.B. Tapezieren) verpflichtet. | ☐ 1 | MVSRep |
| Die Mieterin / der Mieter ist laut der Formulierung im Mietvertrag zur Kostenübernahme von Kleinreparaturen (z.B. tropfende Wasserhähne) verpflichtet. | ☐ 1 | MVKRep |
| Der Mietvertrag beinhaltet auch Leistungen eines Pförtners / eines Concierges | ☐ 1 | Concierge |
| Zwischen Ihnen bzw. einer in Ihrem Haushalt lebenden Person und der Vermieterin / dem Vermieter besteht eine verwandtschaftliche Beziehung | ☐ 1 | Verwandt |
| Nichts davon | ☐ 1 | MV0 |

L 7. Haben Sie einen Teil Ihrer Wohnung untervermietet?

Ja ☐ 1 Nein ☐ 0 WhgTunmi

L 8. Wie viel Euro haben Sie im Juli 2025 insgesamt an Miete, Betriebskosten und Zuschlägen an die Vermieterin / den Vermieter gezahlt?

Bitte lassen Sie Betriebskostennach- und -rückzahlungen, die zufälligerweise auch im Juli 2025 stattgefunden haben, außen vor.
Zahlungen für gesonderte Verträge (z.B. Garagen) lassen Sie bitte außen vor.

Gesamte monatliche (Miet-)Zahlung an die Vermieterin / den Vermieter im Juli 2025

Euro MZ

L8k1: Wenn MZ < 250 und > 3000

L8k1. INTERVIEWERCHECK: Mietkosten (einblenden aus MZ) korrekt angegeben?

- ☐ 1 Angabe korrekt
☐ 2 Angabe korrigieren → zurück zu L8

ZusUnt: Bedingte Abfrage: WhgTunmi = 1.

L 9. Wie viel Euro von der eben genannten monatlichen Gesamtzahlung (Frage L 8) entfielen auf die reine Miete, die Betriebskosten (z.B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) und die Zuschläge (z.B. für Garage)?

- ☞ Im Juli 2025 wurden zufällig Betriebskosten nachgezahlt oder zurückgezahlt? Dann geben Sie diese zusätzlichen Kosten oder Kostensenkung bitte nicht an.
 ☞ Zahlungen für gesonderte Verträge (z.B. Garagen) bitte nicht angeben.
 ☞ Sind bestimmte Betriebskosten bereits pauschal in Ihrer Miete enthalten (Bruttomiete)? Dann tragen Sie bitte den Betrag bei „Grundmiete“ ein.

Grundmiete (auch Nettomiete oder Nettokaltmiete genannt)

 ,
Euro **VM**

Vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

 ,
Euro **MZBK**

Zuschläge für Möblierung

 ,
Euro **ZusMoeb**

Bedingte Abfrage: Garage= 1

Zuschläge für Garagen oder Stellplätze

 ,
Euro **ZusGa**

Bedingte Abfrage: Garten1 = 1 oder Garten2 = 1.

Zuschläge für Garten

 ,
Euro **ZusGar**

Zuschläge für Klein- und / oder Schönheitsreparaturen

 ,
Euro **ZusRep**

Zuschläge für Untervermietung

 ,
Euro **ZusUnt**

Sonstiges, und zwar:

ZusSontxt
 ,
Euro **ZusSon**

Mietminderungen (beispielsweise wegen Schimmel)

 ,
Euro **MZErMi**

- Summe (VM, MZBK, ZusGa, ZusGar, ZusRep, ZusUnt, ZusSon, MZErMi) muss MZ entsprechen (+/- 10 € Rundungsfehler)
- MZ abzüglich MZErMi muss >= 0 sein

L9k1: Wenn VM < 250 und > 3000

L9k1. INTERVIEWERCHECK: Grundmiete (einblenden aus L8) korrekt angegeben?

- ☐ 1 Angabe korrekt
☐ 2 Angabe korrigieren → zurück zu VM

Es folgen Fragen zu den Betriebs- und Nebenkosten. Bitte legen Sie die neueste Betriebskostenabrechnung bereit.

Intervieweranleitung: Im Falle von nachweislich reinen Nettomietverträgen (etwa durch Generalverweis auf Betriebskostenverordnung) im Folgenden immer „über die Betriebskostenvorauszahlung“ ankreuzen.

L 10a. Wie werden die Kosten für (Kalt-)Wasser laut Mietvertrag abgerechnet?

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1 → Weiter mit L 10b **BKKW1**

In der Grundmiete enthalten

☐ 2 → Weiter mit L 11a

Ich rechne direkt mit dem Versorger ab

☐ 3 → Weiter mit L 11a

Weiß nicht

☐ -1 → Weiter mit L 11a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKKW1 = 1.

L 10b. Welchen Betrag für (Kalt-)Wasser weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für (Kalt-)Wasser

 ,
Euro **BKKW2**

L10bk: Wenn BKKW2 >= 0,56 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L10bk. INTERVIEWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für (Kalt-)Wasser, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L10b

L 11a. Wie werden die Kosten für Schmutzwasser laut Mietvertrag abgerechnet?

- In dem o.a. Betrag für (Kalt-)Wasser enthalten
 Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab
 Weiß nicht

- ☐ ₁ ➔ Weiter mit L 12a **BKKanal1**
☐ ₂ ➔ Weiter mit L 11b
☐ ₃ ➔ Weiter mit L 12a
☐ ₄ ➔ Weiter mit L 12a
☐ ₋₁ ➔ Weiter mit L 12a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKKanal1 = 2.

L 11b. Welchen Betrag für Schmutzwasser weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Schmutzwasser

 ,
Euro **BKKanal2**

L11bk: Wenn BKKanal2 >= 0,37 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L11bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Abwasser, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L11b

L 12a. Wie werden die Kosten für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenentwässerung laut Mietvertrag abgerechnet?

- In dem o.a. Betrag für (Kalt-)Wasser enthalten
 In dem o.a. Betrag für Schmutzwasser enthalten
 Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab
 Weiß nicht

- ☐ ₁ ➔ Weiter mit L 13a **BKNsw1**
☐ ₂ ➔ Weiter mit L 13a
☐ ₃ ➔ Weiter mit L 12b
☐ ₄ ➔ Weiter mit L 13a
☐ ₅ ➔ Weiter mit L 13a
☐ ₋₁ ➔ Weiter mit L 13a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKNsw1 = 3.

L 12b. Welchen Betrag für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenentwässerung weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenentwässerung

 ,
Euro **BKNsw2**

L12bk: Wenn BKNsw2 >= 0,05 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L12bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenentwässerung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L12b

L 13a. Wie werden die Kosten für Müllbeseitigung laut Mietvertrag abgerechnet?

- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab
 Weiß nicht

- ☐ ₁ ➔ Weiter mit L 13b **BKMuell1**
☐ ₂ ➔ Weiter mit L 14a
☐ ₃ ➔ Weiter mit L 14a
☐ ₋₁ ➔ Weiter mit L 14a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKMuell1 = 1.

L 13b. Welchen Betrag für die Müllbeseitigung weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Müllbeseitigung

 ,
Euro **BKMuell2**

L13bk: Wenn $BKMuell2 \geq 0,48$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L13bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Müllbeseitigung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L13b

L 14a. Wie werden die Kosten für die Straßenreinigung laut Mietvertrag abgerechnet?

- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 14b **BKStrRein1**
☐ 2 → Weiter mit L 15a
☐ 3 → Weiter mit L 15a
☐ -1 → Weiter mit L 15a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKStrRein1 = 1.

L 14b. Welchen Betrag für Straßenreinigung weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Straßenreinigung

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

Euro

BKStrRein2

L14bk: Wenn $BKStrRein2 \geq 0,18$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L14bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Straßenreinigung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L14b

L 15a. Wie werden die Kosten für die Grundsteuer laut Mietvertrag abgerechnet?

- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 15b **BKGSteuer1**
☐ 2 → Weiter mit L 16a
☐ -1 → Weiter mit L 16a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKGSteuer1 = 1.

L 15b. Welchen Betrag für die Grundsteuer weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Grundsteuer

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

Euro

BKGSteuer2

L15bk: Wenn $BKGSteuer2 \geq 0,46$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L15bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag der Grundsteuer, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L15b

L 16a. Wie werden die Kosten für die Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung laut Mietvertrag abgerechnet?

- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 16b **BKGebVers1**
☐ 2 → Weiter mit L 17a
☐ -1 → Weiter mit L 17a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKGebVers1 = 1.

L 16b. Welchen Betrag für Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung weist ihre Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung

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

Euro

BKGebVers2

L16bk: Wenn $BKGebVers2 \geq 0,46$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L16bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für die Gebäudeversicherung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L16b

L 17a. Wie werden die Kosten für die Heizung laut Mietvertrag abgerechnet?

- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab.
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 17b **BKHZ1**
☐ 2 → Weiter mit L 18a
☐ 3 → Weiter mit L 18a
☐ -1 → Weiter mit L 18a

L17ak1: Wenn BKHZ1 = 3 UND HeizGeb = 3 UND EFHaus = 0

L17ak1. INTERVIWERCHECK: Werden die Kosten wirklich direkt mit dem Versorger abgerechnet?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L17a

Bedingte Abfrage: (BKUntl1= 1 oder BKUntl2= 1) und BKHZ1 = 1.

L 17b. Welchen Betrag für Heizung weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

- ☞ Bitte Betrag auch angeben, wenn Kosten für Warmwasser, Heizungswartung oder Schornsteinfeger mit enthalten sind.
 ☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Heizung

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

Euro **BKHZ2**

L17bk: Wenn BKHZ2 >= 1,47 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L17bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für die Heizkosten, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L17b

L 18a. Wie werden die Kosten für Warmwasser laut Mietvertrag abgerechnet?

- In dem o.a. Betrag für die Heizkosten enthalten
 Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem Versorger ab (z.B. bei Elektrodurchlauferhitzer)
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 19a **BKWW1**
☐ 2 → Weiter mit L 18b
☐ 3 → Weiter mit L 19a
☐ 4 → Weiter mit L 19a
☐ -1 → Weiter mit L 19a

Bedingte Abfrage: (BKUntl1= 1 oder BKUntl2= 1) und BKWW1 = 2.

L 18b. Welchen Betrag für Warmwasser weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

- ☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Warmwasser

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

Euro **BKWW2**

L18bk: Wenn BKWW2 >= 0,76 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L18bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Warmwasser, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L18b

L 19a. Wie werden die Kosten für die Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizung laut Mietvertrag abgerechnet?

- In dem o.a. Betrag für die Heizkosten enthalten
 Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale
 In der Grundmiete enthalten
 Ich rechne direkt mit dem von mir beauftragten Handwerker ab
 Weiß nicht

- ☐ 1 → Weiter mit L 20a **BKHZWart1**
☐ 2 → Weiter mit L 19b
☐ 3 → Weiter mit L 20a
☐ 4 → Weiter mit L 20a
☐ -1 → Weiter mit L 20a

Bedingte Abfrage: (BKUntl1= 1 oder BKUntl2= 1) und BKHZWart1 = 2.

L 19b. Welchen Betrag für Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizung weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenzentralheizung

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

Euro
BKHZWart2

L19bk: Wenn BKHZWart2 >= 0,29 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L19bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für die Heizungs-wartung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L19b

L 20a. Wie werden die Kosten für den Schornsteinfeger laut Mietvertrag abgerechnet?

In dem o.a. Betrag für die Heizkosten enthalten

☐ 1 → Weiter mit L 21a BKKamin1

In dem o.a. Betrag für die Wartung von Öfen etc. enthalten

☐ 2 → Weiter mit L 21a

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 3 → Weiter mit L 20b

In der Grundmiete enthalten

☐ 4 → Weiter mit L 21a

Ich rechne direkt mit dem von mir beauftragten Schornsteinfeger ab

☐ 5 → Weiter mit L 21a

Es gibt keinen Schornsteinfeger (z.B. bei Fern- und Nahwärme)

☐ 6 → Weiter mit L 21a

Weiß nicht

☐ -1 → Weiter mit L 21a

Bedingte Abfrage: (BKUntl1= 1 oder BKUntl2= 1) und BKKamin1 = 3.

L 20b. Welchen Betrag für den Schornsteinfeger weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Schornsteinfeger

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

Euro BKKamin2

L20bk: Wenn BKKamin2 >= 0,14 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L20bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für den Schorn-steinfeger, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L20b

Bedingte Abfrage: Aufzug = 1.

L 21a. Wie werden die Kosten für den Aufzug laut Mietvertrag abgerechnet?

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1 → Weiter mit L 21b BKAufzug1

In der Grundmiete enthalten

☐ 2 → Weiter mit L 22a

Weiß nicht

☐ -1 → Weiter mit L 22a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKAufzug1 = 1.

L 21b. Welchen Betrag für den Aufzug weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Aufzug

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

Euro BKAufzug2

L21bk: Wenn BKAufzug2 >= 0,39 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L21bk. INTERVIERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für den Aufzug, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L21b

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0.

L 22a. Wie werden die Kosten für Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom laut Mietvertrag abgerechnet?

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1

➔ Weiter mit L 22b

BKAlgStrom1

In der Grundmiete enthalten

☐ 2

➔ Weiter mit L 23a

Es gibt keinen Allgemeinstrom (z.B. bei separaten Eingängen)

☐ 3

➔ Weiter mit L 23a

Weiß nicht

☐ -1

➔ Weiter mit L 23a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKAlgStrom1 = 1.

L 22b. Welchen Betrag für Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom

 ,

Euro

BKAlgStrom2

L22bk: Wenn BKAlgStrom2 >= 0,19 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L22bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

☐ 01 Angaben sind korrekt☐ 02 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L22b

Bedingte Abfrage: Antenne = 1.

L 23a. Wie werden die Kosten für Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel laut Mietvertrag abgerechnet?

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1

➔ Weiter mit L 23b

BKFernsehen1

In der Grundmiete enthalten

☐ 2

➔ Weiter mit L 24a

Ich rechne direkt mit meinem Versorger ab

☐ 3

➔ Weiter mit L 24a

Es gibt keine Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel

☐ 3

➔ Weiter mit L 24a

Weiß nicht

☐ -1

➔ Weiter mit L 24a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKFernsehen1 = 1.

L 23b. Welchen Betrag für Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus bzw. was haben Sie Ihrem Versorger hierfür bezahlt?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel

 ,

Euro

BKFernsehen2

L23bk: Wenn BKFernsehen2 >= 0,34 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L23bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Antenne, Satellitenschüssel oder Kabel, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

☐ 01 Angaben sind korrekt☐ 02 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L23b**L 24a. Wie werden die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder laut Mietvertrag abgerechnet?**

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1

➔ Weiter mit L 24b

BKRauch1

In der Grundmiete enthalten

☐ 2

➔ Weiter mit L 25a

Weiß nicht

☐ -1

➔ Weiter mit L 25a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKRauch1 = 1.

L 24b. Welchen Betrag für Wartung der Rauchwarnmelder weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

☞ Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Wartung der Rauchwarnmelder

 ,

Euro

BKRauch2

L24bk: Wenn BKRauch2 >= 0,06 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L24bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Rauchwarnmelder, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

☐ 01 Angaben sind korrekt☐ 02 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L24b

L 25a. Wie werden die Kosten für Hausmeister / Hauswart laut Mietvertrag abgerechnet?

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 1 ➔ Weiter mit L 25b BKHWert1

In der Grundmiete enthalten

☐ 2 ➔ Weiter mit L 26a*Hier nur ankreuzen, wenn tatsächlich Kosten entstehen – ansonsten ist es Eigenleistung der Vermieterin / des Vermieters oder der Mieterin / des Mieters*

Keine Kosten, Mieterin / Mieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung

☐ 3 ➔ Weiter mit L 26a

Keine Kosten, Vermieterin / Vermieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung

☐ 4 ➔ Weiter mit L 26a

Weiß nicht

☐ -1 ➔ Weiter mit L 26a

L25ak1: Wenn (BKHWert1 = 1 ODER BKHWert1 = 2) UND EFHaus = 1

L25ak1. INTERVIEWCHECK: Ist wirklich ein Hauswart vorhanden, obwohl es sich um ein Einfamilienhaus handelt?

☐ 1 Angaben sind korrekt☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L25a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKHWert1 = 1.

L 25b. Welchen Betrag für einen Hausmeister / Hauswart weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?*Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.*

Kosten für Hausmeister / Hauswart

, Euro

BKHWert2

L25bk: Wenn BKHWert2 >= 0,54 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L25bk. INTERVIEWCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für einen Hausmeister / Hauswart, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

☐ 1 Angaben sind korrekt☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L25b

Bedingte Abfrage: Garten1 = 1 oder Garten2 = 1.

L 26a. Wie werden die Kosten für Gartenpflege laut Mietvertrag abgerechnet?*Gartenpflege beinhaltet auch die Pflege von Hof- und Freiflächen, Plätzen, Zugängen und Zufahrten*

In dem o.a. Betrag für den Hausmeister enthalten

☐ 1 ➔ Weiter mit L 27a BKGarten1

Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale

☐ 2 ➔ Weiter mit L 26b

In der Grundmiete enthalten

☐ 3 ➔ Weiter mit L 27a*Hier nur ankreuzen, wenn der Vermieterin / dem Vermieter tatsächlich Kosten entstehen – ansonsten ist es Eigenleistung der Vermieterin / des Vermieters oder der Mieterin / des Mieters*

Keine Kosten, Mieterin / Mieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung

☐ 4 ➔ Weiter mit L 27a

Keine Kosten, Vermieterin / Vermieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung

☐ 5 ➔ Weiter mit L 27a

Es gibt keine pflegebedürftigen Garten-, Hof- oder Freiflächen

☐ 6 ➔ Weiter mit L 27a

Weiß nicht

☐ -1 ➔ Weiter mit L 27a

Bedingte Abfrage: BKUnt1= 1 und BKGarten1 = 2.

L 26b. Welchen Betrag für Gartenpflege weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?*Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.*

Kosten für Gartenpflege

, Euro

BKGarten2

L26bk: Wenn BKGarten2 >= 0,24 (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L26bk. INTERVIEWCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für Gartenpflege, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

☐ 1 Angaben sind korrekt☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu L26b

Bedingte Abfrage: EFHaus = 0.

L 27a. Wie werden die Kosten für die Reinigung der Allgemeinflächen (z.B. Treppenhaus) laut Mietvertrag abgerechnet?

- In dem o.a. Betrag für den Hausmeister enthalten ☐ **1** ➔ Weiter mit L 28a **BKHausRein1**
- Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale ☐ **2** ➔ Weiter mit L 27b
- In der Grundmiete enthalten ☐ **3** ➔ Weiter mit L 28a
- Hier nur ankreuzen, wenn tatsächlich Kosten entstehen – ansonsten ist es Eigenleistung der Vermieterin / des Vermieters oder der Mieterin / des Mieters*
- Keine Kosten, Mieterin / Mieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung (z.B. „Kehrwoche“) ☐ **4** ➔ Weiter mit L 28a
- Keine Kosten, Vermieterin / Vermieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung ☐ **5** ➔ Weiter mit L 28a
- Es gibt keine Allgemeinflächen (z.B. bei vermieteten Einfamilienhäusern) ☐ **6** ➔ Weiter mit L 28a
- Weiß nicht ☐ **-1** ➔ Weiter mit L 28a

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKHausRein1 = 2.

L 27b. Welchen Betrag für die Reinigung der Allgemeinflächen weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

 Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Gebäudereinigung

--	--	--	--

,

--	--

Euro

BKHausRein2

L27bk: Wenn BKHausRein2 $\geq 0,41$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflIMV) x 12 (Jahresbezug)

L27bk. INTERVIWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für die Reinigung der Allgemeinflächen, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☒ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L27b

L 28a. Wie werden die Kosten für Schneebeseitigung laut Mietvertrag abgerechnet?

- | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------|
| In dem o.a. Betrag für den Hausmeister enthalten | ☐ 1 | ➔ Weiter mit L 29 | BKEisRein1 |
| Über die Betriebskostenvorauszahlung / -pauschale | ☐ 2 | ➔ Weiter mit L 28b | |
| In der Grundmiete enthalten | ☐ 3 | ➔ Weiter mit L 29 | |
| <i>Hier nur ankreuzen, wenn tatsächlich Kosten entstehen – ansonsten ist es Eigenleistung der Vermieterin / des Vermieters oder der Mieterin / des Mieters</i> | | | |
| Keine Kosten, Mieterin / Mieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung | ☐ 4 | ➔ Weiter mit L 29 | |
| Keine Kosten, Vermieterin / Vermieter erbringt Tätigkeit in Eigenleistung | ☐ 5 | ➔ Weiter mit L 29 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | ➔ Weiter mit L 29 | |

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1 und BKHausRein1 = 2.

L 28b. Welchen Betrag für Schneeabseilung weist die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin / des Vermieters aus?

 Können keine Angaben gemacht werden (Abrechnung weist keinen Betrag hierfür aus, o.ä.), bitte Wert 0 eintragen.

Kosten für Schneebeseitigung

--	--	--	--

,

--	--

Euro

BKEisRein2

L28bk: Wenn $BKEisRein2 \geq 0,11$ (BK-Spiegel 2024 95. Perzentil) x Wohnfläche (WflMV) x 12 (Jahresbezug)

L28bk. INTERVIEWERCHECK: Der angegebene Wert ist außerordentlich hoch. Sind Sie sicher? Es geht hier um den Betrag für die für Schneebeseitigung, nicht um die gesamte Summe der Betriebskosten.

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu L28b

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1.

L 29a. Weist die Betriebskostenabrechnung weitere Betriebskosten aus?

Bedingte Abfrage: BKson1 = 1.

Ja	☐ ₁	Sonstiges, und zwar:	BKson txt	Kosten für Sonstiges	,	Euro	BKson 2
Nein	☐ ₀						
Weiß nicht	☐ ₋₁	BKson 1					

L29k1: MZBK >0 UND (BKAbUntl1 = 1 UND/ODER BKAbUntl2 = 1) aber in allen Einzelbeträgen in L10bff eine „0“ eingetragen.

L29k1. INTERVIEWERCHECK: Können Sie wirklich bei keinem Posten aus den Neben- und Betriebskosten einen Wert eintragen?

- ☐ 1 Angabe sind korrekt → offenes Textfeld
☐ 2 Angabe korrigieren → zurück zu L9

Bedingte Abfrage: Wenn BKson1=1

L 29b. Weist die Betriebskostenabrechnung noch weitere Betriebskosten aus?

Bedingte Abfrage: BKson3 = 1.

Ja	☐ 1	Sonstiges, und zwar: BKsontxt2
		Kosten für Sonstiges [][][][][] , [][] Euro BKson4
Nein	☐ 0	BKson3
Weiß nicht	☐ -1	

Bedingte Abfrage: Wenn BKson3=1

L 29c. Weist die Betriebskostenabrechnung noch weitere Betriebskosten aus?

Bedingte Abfrage: BKson5 = 1.

Ja	☐ 1	Sonstiges, und zwar: BKsontxt3
		Kosten für Sonstiges [][][][][] , [][] Euro BKson6
Nein	☐ 0	BKson5
Weiß nicht	☐ -1	

Bedingte Abfrage: BKUntl2= 1.

L 30. Welche Betriebskostenabrechnung für die Heizungs- und/oder Warmwasserkosten liegt Ihnen vor?

- Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ☐ 1 BKAbbrHZ
 Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 ☐ 2
 Betriebskostenabrechnung mit einem anderen Zeitraum ☐ 3

	Datum von		Datum bis
Heizungs- und/oder Warmwasserkosten:	[][] . [][] . [][][][]	bis	[][] . [][] . [][][][]
	BKHZAbr1		BKHZAbr2

- BKHZAbr1 muss >= MVAbsM MVAbsJ sein
- BKHZAbr1 muss < BKHZAbr2
- BKHZAbr1 und BKHZAbr2 dürfen nicht in der Zukunft liegen

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1.

L 31a. Welche Betriebskostenabrechnung für die kalten Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr) liegt Ihnen vor?

- Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ☐ 1 BKAbbr
 Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 ☐ 2
 Betriebskostenabrechnung mit einem anderen Zeitraum ☐ 3

	Datum von		Datum bis
weiteren Betriebs- kosten:	[][] . [][] . [][][][]	bis	[][] . [][] . [][][][]
	BKAbbr1		BKAbbr2

- BKAbbr1 muss >= MVAbsM MVAbsJ sein
- BKAbbr1 muss < BKAbbr2
- BKAbbr1 und BKAbbr2 dürfen nicht in der Zukunft liegen

Bedingte Abfrage: BKUntl1= 1.

L 31b. Gibt es einzelne Betriebskostenarten in dieser Kategorie (kalte Betriebskosten) mit abweichenden Abrechnungszeiträumen?ja ☐ ₁nein ☐ ₀Weiß nicht ☐ ₋₁ **BKabw**

Wenn BKabw =1

Wenn ja, welche Betriebskostenart/en ist/sind das?

BKabw_txt

Datum von

Datum bis

 . .
BKabwAbr1

bis

 . .
BKabwAbr2

- BKabwAbr1 muss $\geq$ MVAbsM MVAbsJ sein
- BKabwAbr1 muss $<$ BKabwAbr2
- BKabwAbr1 und BKabwAbr2 dürfen nicht in der Zukunft liegen

Bedingte Abfrage: Wenn Bkabw = 1

L 31c. Gibt es weitere einzelne Betriebskostenarten in dieser Kategorie (kalte Betriebskosten) mit abweichenden Abrechnungszeiträumen?ja ☐ ₁nein ☐ ₀Weiß nicht ☐ ₋₁ **BKabw2**

Wenn BKabw2 =1

Wenn ja, welche Betriebskostenart/en ist/sind das?

BKabw_txt2

Datum von

Datum bis

 . .
BKabwAbr3

bis

 . .
BKabwAbr4

- BKabwAbr3 muss $\geq$ MVAbsM MVAbsJ sein
- BKabwAbr3 muss $<$ BKabwAbr4
- BKabwAbr3 und BKabwAbr4 dürfen nicht in der Zukunft liegen

Bedingte Abfrage: Wenn Bkabw2 = 1

L 31d. Gibt es weitere einzelne Betriebskostenarten in dieser Kategorie (kalte Betriebskosten) mit abweichenden Abrechnungszeiträumen?ja ☐ ₁nein ☐ ₀Weiß nicht ☐ ₋₁ **BKabw3**

Wenn BKabw3 =1

Wenn ja, welche Betriebskostenart/en ist/sind das?

BKabw_txt3

Datum von

Datum bis

 . .
BKabwAbr5

bis

 . .
BKabwAbr6

- BKabwAbr5 muss $\geq$ MVAbsM MVAbsJ sein
- BKabwAbr5 muss $<$ BKabwAbr6
- BKabwAbr5 und BKabwAbr6 dürfen nicht in der Zukunft liegen

M. Angaben zur Vermieterin / zum Vermieter und Mieterin / Mieter

Im Folgenden werden von Ihnen Daten abgefragt, die persönlich erscheinen können. **Diese Angaben fallen nicht unter die gesetzliche Auskunftspflicht und sind daher freiwillig.** Wir bitten Sie, die Fragen trotzdem zu beantworten. Die Antworten dienen vor allem zwei Zwecken: Erstens können wir mit Hilfe der Daten prüfen, welche Personengruppen an der Befragung zum Mietspiegel teilgenommen haben und ob dies die zur Miete lebende Bevölkerung von Frankfurt widerspiegelt (Stichwort: Repräsentativität). Zweitens können wir die Daten nutzen, um mehr über den Wohnungsmarkt zu erfahren und etwa statistische Aussagen über Versorgungsbedingungen unterschiedlicher Gruppen treffen zu können. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich.

M 1. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt, Sie selbst eingeschlossen?

Personen insgesamt: → Wie viele Personen davon sind ...

	17 Jahre oder jünger	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 Jahre oder älter
	HHG17	HHG1829	HHG3049	HHG5064	HHG65

Keine Angabe: ☐ 99

- HHG muss = SUMME (HHG17 + HHG1829 + HHG3049 + HHG5064 + HHG65) sein

M 2. Wie viele Personen waren am 6. Juni 2025 in dieser Wohnung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet?

Personen insgesamt: → Wie viele Personen davon sind ...

	17 Jahre oder jünger	18 bis 29 Jahre	30 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 Jahre oder älter
	HHH17	HHH1829	HHH3049	HHH5064	HHH65

Keine Angabe: ☐ 99

- HHH muss ≤ HHG sein
- HHH17 muss ≤ HHG17 sein
- HHH1829 muss ≤ HHG1829 sein
- HHH3049 muss ≤ HHG3049 sein
- HHH65 muss ≤ HHG65 sein
- HHH muss = SUMME (HHH17 + HHH1829 + HHH3049 + HHH5064 + HHH65) sein

M 3. Hat der Haupteinkommensbezieher einen Migrationshintergrund?

☞ Die Person oder mindestens einer seiner Elternteile ist nach 1955 in das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland zugezogen.

Ja, selber zugezogen	☐ 1 BRD1	➔ Weiter mit M 4
Ja, mind. einer der Elternteile zugezogen	☐ 1 BRD2	➔ Weiter mit M 4
Nein	☐ 0 BRD0	➔ Weiter mit M 7
Keine Angabe	☐ 99	➔ Weiter mit M 7

Bedingte Abfrage: BRD1 = 1 oder BRD2 = 1.

M 4. In welchem Jahr erfolgte der Zuzug nach Deutschland?

☞ Sofern beide Elternteile zugezogen sind, geben Sie bitte das Jahr des ersten Zuzugs an.

Bedingte Abfrage: BRD1 = 1.
Jahr des Zuzugs der Haupteinkommensperson BRDJ1

Bedingte Abfrage: BRD2 = 1.
Jahr des Zuzugs einer der Elternteile BRDJ2

Keine Angabe: ☐ 99

Bedingte Abfrage: BRD1 = 1 oder BRD2 = 1.

M 5. Aus welchem Staat erfolgte der Zuzug?

- ☞ Bitte geben Sie den Staat an, in dem Ihr Herkunftsgebiet heute liegt, z.B. Kroatien statt Jugoslawien oder Kasachstan statt Sowjetunion.
 ☞ Zwei Angaben, falls beide Elternteile zugezogen.

StaanAn1

StaanAn2

StaanAn3

Online-Umsetzung: Einspielung einer Länderliste

Bedingte Abfrage: BRD1 = 1 oder BRD2 = 1.

M 6. Besitzt der Haupteinkommensbezieher die deutsche Staatsbürgerschaft?

- Ja ☐ 1 Deutsch
 Nein ☐ 0
 Keine Angabe ☐ 99

M 7. Was auf dieser Liste trifft am ehesten auf den Haupteinkommensbezieher zu?

- ☞ Im Falle von Elternzeit oder Altersteilzeit ordnen Sie sich bitte der ursprünglichen Beschäftigung zu.
 ☞ Bitte lassen Sie Minijobs oder kurzfristige Beschäftigung außen vor.

- Schüler/-in, Auszubildende/-r, Student/-in, Person im Freiwilligen Sozialen Jahr, im Freiwilligen Wehrdienst oder anderem Freiwilligendienst ☐ 1
 Beamter/Beamtin, Angestellte/-r im öffentlichen Dienst ☐ 2 Erwerb
 Sonstige/r Angestellte/-r, Freiberufler/-in, Selbständige/-r ☐ 3
 Rentner/-in, Pensionär/-in, dauerhaft erwerbsunfähig ☐ 4
 Arbeitslose/-r ☐ 5
 Hausfrau / Hausmann, unbezahlt mithelfende/-r Familienangehörige/-r im familieneigenen Betrieb ☐ 6
 Sonstiges ☐ 7
 Keine Angabe ☐ 99

M 8. Welchen höchsten Schul- bzw. Studienabschluss hat der Haupteinkommensbezieher?

- Von der Schule abgegangen ohne Hauptschulabschluss (Volksschulabschluss) oder vergleichbaren Abschluss ☐ 1 SchulAbschl
 Hauptschulabschluss (Volksschulabschluss) bzw. vergleichbarer Abschluss ☐ 2
 Realschulabschluss (Mittlere Reife) bzw. vergleichbarer Abschluss ☐ 3
 Fachhochschulreife, Abschluss einer Fachoberschule ☐ 4
 Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife/Abitur ☐ 5
 Bachelor an (Fach-)Hochschule ☐ 6
 Fachhochschulabschluss (z.B. Diplom, Master) ☐ 7
 Universitätsabschluss (z.B. Diplom, Magister, Staatsexamen, Master) ☐ 8
 Promotion ☐ 9
 Keine Angabe ☐ 99

M 9. Wer war an der Vermittlung dieser Wohnung beteiligt bzw. durch wen sind Sie auf diese Wohnung aufmerksam geworden?

- Städtische, staatliche oder sonstige öffentliche Stelle ☐ 1 MVMitST
 Bekannte / Verwandte / Arbeitgeber / Dienstherr ☐ 1 MVMitBek
 Anfrage bei Wohnungsunternehmen ☐ 1 MVMitWU
 Zeitungsannonce
 • von Privat ☐ 1 MVMitAnP
 • eines Maklers ☐ 1 MVMitAnM
 Internetannonce
 • von Privat ☐ 1 MVMitInetP
 • eines Maklers ☐ 1 MVMitInetM

Persönliche Anfrage bei <u>Makler</u>	☐ ₁	MVMitMak
Nichts davon	☐ ₁	MVMit0
Keine Angabe	☐ ₉₉	

M 10. Wohnt die Vermieterin / der Vermieter im Haus?

Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ Keine Angabe ☐ ₉₉ VermHaus

- Verbotene Kombination: VermHaus = 1 UND EFHaus = 1
- Verbotene Kombination: VermHaus = 1 UND WhgZGeb <= 1

Vielen Dank für dieses Interview.

N. Einschätzungen durch den Interviewer bei Verlassen der Wohnung

Bedingte Abfrage: Baualter <= 1945 oder BAS3 = 1,2,3 oder BAS1 = 1,2

N 1. Einschätzung durch den Interviewer: Bildvorlage benutzen!
Bitte versuchen Sie, die Fassade des Hauses einer der Bildvorlagen zuzuordnen?

Bild-Nummer: FassadeNr Nichts davon ☐ ₁ Fassade0

N 2. Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude oder den Gebäudeteil (postalische Adresse) zu?

Das Gebäude oder der Gebäudeteil stehen unmittelbar an einer straßenseitigen Grundstücksgrenze	☐ ₁	StrBild
Das Gebäude oder der Gebäudeteil ist von einer zum Gebäude gehörigen, gestalteten und eingefriedeten Freifläche (z.B. Vorgarten) von der Straße getrennt	☐ ₂	
Das Gebäude ist ein Hinterhaus / Rückgebäude oder Seitengebäude	☐ ₃	
Das Gebäude befindet sich auf einem offenen, parkartigen Grundstück oder einer parkartigen Innenhof-Situation	☐ ₄	
Nichts davon	☐ ₀	

N 3. Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude oder den Gebäudeteil (postalische Adresse) zu?

Das Gebäude ist freistehend	☐ ₁	GebTyp
Das Gebäude ist einseitig angebaut (analog zu einer Doppelhaushälfte)	☐ ₂	
Das Gebäude ist zweiseitig angebaut	☐ ₃	
Nichts davon	☐ ₀	

Listen - Nr.

LstNr

Laufende Nr.

LfdNr

Datum des Interviews

 . .2025

Tag

Monat

IDatT

IDatM

Dauer des Interviews

 :

Std.

Min.

IDauerH IDauerM

Anhang C: Fragebogen der Vermietendenbefragung

Der Fragebogen auf den folgenden Seiten gibt die Textfassung in gedruckter Form wieder. Maßgeblich für die Befragung ist allein die digitale Fassung. Diese ist inhaltlich gleich aufgebaut. Zusätzliche Funktionen (z.B. Bestätigungsaufforderungen, Rückfragen und Hinweise auf unzulässige Antworten) der digitalen Fassung dienen ausschließlich der Benutzerführung und stellen keine inhaltliche Änderung gegenüber der gedruckten Fassung dar.

Legende

Alternative Antworten	☐
Mehrfachantworten möglich	☐
Programmierhinweise, Kontrollfragen, Verbotene Werte	

0. Straße und Hausnummer des zu bewertenden Gebäudes und Nachname der Mieterin / des Mieters:

Straße und Hausnummer: **Adresse**

Nachname der Mieterin / des Mieters: **MName**
1. Was auf dieser Liste trifft auf Sie als Vermieterin / Vermieter der Wohnung zu?

- | | | | |
|--|-----------------------|----------|----------------|
| Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft | ☐ | 1 | |
| Privatwirtschaftliches (Wohnungs-)Unternehmen (z.B. Vonovia) | ☐ | 2 | |
| Wohnungsgenossenschaft (z.B. Volks-, Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG) | ☐ | 3 | Verm_VM |
| Öffentlicher Eigentümer (z.B. NH Nassauische Heimstätte oder ABG Frankfurt Holding) | ☐ | 4 | |
| Gemeinnütziger Eigentümer (z.B. Kirche, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen wie Rotes Kreuz, Stiftungen) | ☐ | 5 | |
| Sonstiges | ☐ | 6 | |

2. In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem die betreffende Wohnung liegt?

- Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen verwenden Sie bitte das Baujahr des neuen Gebäudeteils.
- Im Falle von Ersatzneubauten (Abriss des ganzen Gebäudes oder wesentlicher tragender Gebäudeteile) können Sie das neue Baujahr angeben.
- Im Falle einer Kernsanierung, geben Sie bitte das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes an. Angaben zur Modernisierung werden zu einem späteren Zeitpunkt im Fragebogen erfasst.

Baujahr des Gebäudes / des Gebäudeteils					➔ Weiter mit 4 Baualter_VM
Weiß nicht genau	☐	1	BAwn_VM		

2k1: Wenn Angabe bei Baualter_VM

2k1. INTERVIEWERCHECK: Bitte bestätigen: Das Gebäude / der Gebäudeteil, in dem die betreffende Wohnung liegt, wurde im Jahr (Baualter_VM einblenden) fertig gestellt.

- ☐ 1 Angaben korrekt
☐ 2 Angaben anpassen ➔ zurück zu Baualter_VM

Baualter muss zwischen 1291–2025 liegen

Bedingte Abfrage: Wenn Bawn_VM=1

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

bis 1859	☐ ₁	}	bis 1918	☐ ₁
1860 bis 1918	☐ ₂			
1919 bis 1945	☐ ₃		1919 bis 1945	☐ ₂
1946 bis 1957	☐ ₄	}	1946 bis 1977	☐ ₃
1958 bis 1968	☐ ₅			
1969 bis 1977	☐ ₆			
1978 bis 1984	☐ ₇	}	1978 bis 2001	☐ ₄
1985 bis 1994	☐ ₈			
1995 bis 2001	☐ ₉			
2002 bis 2009	☐ ₁₀	}	2002 bis 2025	☐ ₅
2010 bis 2017	☐ ₁₁			
2018 bis 2025	☐ ₁₂			
Weiß nicht	☐ ₋₁		Weiß nicht	☐ ₋₁

BAS3_VM BAS1_VM

4. Wie groß sind die *beheizte* Wohnfläche bzw. die Wohnfläche des *gesamten Gebäudes*?

- ☞ Bei Mischnutzung geben Sie bitte die insgesamt beheizte Fläche an.
 ☞ Falls eine genaue Angabe nicht vorliegt, können Sie den Wert auch schätzen.

						m ² beheizte (Wohn-)Fläche für das gesamte Gebäude	WflGebHZ	Weiß nicht	☐ ₁	WflGebHZwn
						m ² Wohnfläche für das gesamte Gebäude	WflGeb	Weiß nicht	☐ ₁	WflGebwn

- WflGebHZ muss >= 50 UND <= 1.000.000 sein.
- WflGeb muss >= 50 UND <= 1.000.000 sein.

4k1: Wenn WflGeb < WflGebHZ

4k1. Ist die Wohnfläche für das *gesamte Gebäude* wirklich kleiner als die beheizte (Wohn-)Fläche?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu Frage 4

5. Von wem wird die Anlage zur Wärmeerzeugung gestellt?

Vom Vermieter	☐ ₁	HZEig_VM
Von einem Dritten (z.B. Fernwärme, Wärme-Contracting)	☐ ₂	
Keine vom Vermieter oder einem Dritten gestellte Heizung (z.B. vom Mieter eingebaut / vom Vormieter übernommen)	☐ ₃	
Weiß nicht	☐ ₋₁	

6. Welche Beheizungsart liegt in dem Gebäude überwiegend vor?

Fernwärme / Nahwärme	☐ ₁ ➔ Weiter mit 14	HZGeb_VM
Blockheizung (eine Heizzentrale für mehrere Gebäude)	☐ ₂	
Zentralheizung	☐ ₃	
Etagenheizung (wohnungsweise Beheizung)	☐ ₄	
Einzelöfen, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung	☐ ₅ ➔ Weiter mit 12	
keine Heizung (keine fest installierte Beheizungsmöglichkeit)	☐ ₆ ➔ Weiter mit 14	
Weiß nicht	☐ ₋₁ ➔ Weiter mit 14	

6k1: Wenn HeizGeb_VM = 5 UND (Baualter_VM >= 1978 oder BAS3_VM >=7 oder BAS1_VM >=4)

6k1. Erfolgt die Beheizung wirklich durch Einzelöfen, Raumheizgeräte oder eine Nachtspeicherheizung?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu HZGeb_VM

Bedingte Abfrage: Wenn HZGeb_VM = 2/3/4

7. Durch welches System wird die Wärme für die Raumheizung überwiegend erzeugt?

- | | | |
|--|--|----------|
| Heizkessel oder Therme | ☐ 1 | |
| Elektrische Wärmepumpe | ☐ 2 → Weiter mit 10 | |
| elektrische Direktheizung (z.B. zentraler elektrisch beheizter Speicher) | ☐ 3 → Weiter mit 14 | Erzeuger |
| Blockheizkraftwerk (BHKW) | ☐ 4 → Weiter mit 14 | |
| Sonstiges | ☐ 5 → Weiter mit 14 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 → Weiter mit 14 | |

Bedingte Abfrage: Wenn Erzeuger = 1

8. Welcher Brennstoff wird für den Heizkessel oder die Therme verwendet?

- | | | |
|------------------------|--------------------------|-----------|
| Heizöl | ☐ 1 | |
| Erdgas | ☐ 2 | |
| Flüssiggas | ☐ 3 | |
| Holzpellets | ☐ 4 | Kessel_BS |
| Scheitholz / Stückholz | ☐ 5 | |
| Sonstiges | ☐ 6 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | |

Bedingte Abfrage: Wenn Erzeuger = 1

9. Handelt es sich um ein Brennwertgerät?

- | | | |
|------------|--|-------|
| Ja | ☐ 1 → Weiter mit 14 | |
| Nein | ☐ 0 → Weiter mit 14 | BWert |
| Weiß nicht | ☐ -1 → Weiter mit 14 | |

Bedingte Abfrage: Wenn Erzeuger = 2

10. Welche Wärmequelle benutzt die Wärmepumpe?

- | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|
| Außenluft | ☐ 1 | |
| Erdreich / Grundwasser | ☐ 2 | |
| Abluft / Fortluft | ☐ 3 | WQuelle |
| Sonstiges | ☐ 4 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 | |

Bedingte Abfrage: Wenn Erzeuger = 2

11. Die Wärmepumpe arbeitet...

- | | | |
|----------------------------|--|--------|
| ...allein | ☐ 1 → Weiter mit 14 | |
| ...kombiniert mit Heizstab | ☐ 2 → Weiter mit 14 | WP_Art |
| ...kombiniert mit Kessel | ☐ 3 → Weiter mit 14 | |
| Weiß nicht | ☐ -1 → Weiter mit 14 | |

Bedingte Abfrage: Wenn HZGeb_VM = 5

Fall „raumweise Beheizung“ (überwiegend raumweise Beheizung mit Einzelöfen, Raumheizgeräten, Nachtspeicherheizungen)

12. Durch welche Geräte wird die Wärme überwiegend erzeugt?

überwiegend Einzelöfen

☐ ₁

überwiegend Elektro-Heizgeräte / Elektro-Öfen / Heizstrahler

☐ ₂ ➔ Weiter mit 14

überwiegend elektrische Nachtspeicheröfen / Nachtspeicherheizung

☐ ₃ ➔ Weiter mit 14

überwiegend Elektro-Flächenheizsystem (elektrisch direkt erwärmte Fußboden-, Wand-, Deckenflächen)

☐ ₄ ➔ Weiter mit 14

EOfen

überwiegend elektrische Wärmepumpen, raumweise (z.B. Split-Wärmepumpen)

☐ ₅ ➔ Weiter mit 14

Sonstiges

☐ ₆ ➔ Weiter mit 14

Weiß nicht

☐ ₋₁ ➔ Weiter mit 14

Bedingte Abfrage: Wenn EOfen = 1

13. Welcher Brennstoff wird für die Einzelöfen verwendet?

Heizöl

☐ ₁

Erdgas / Flüssiggas

☐ ₂

Holzpellets / Scheitholz / Stückholz

☐ ₃

EOfen_BS

Sonstiges (z.B. Kohle, Gasflaschen)

☐ ₄

Weiß nicht

☐ ₋₁**14. Durch welches System wird die Wärme für die Warmwasserbereitung überwiegend erzeugt?**

Zentrales Warmwassersystem

☐ ₁

Dezentrale Warmwassergeräte

☐ ₂

WWS

Weiß nicht

☐ ₋₁

Bedingte Abfrage: Wenn WWS = 1

15. Wie erfolgt die Wärmeerzeugung für die zentrale Warmwasserbereitung?

Überwiegend mit dem für die Raumheizung genannten System

☐ ₁

Überwiegend mit einem anderen Wärmeerzeuger

☐ ₂

WWErz

Weiß nicht

☐ ₋₁

Bedingte Abfrage: Wenn WWErz = 2

16. Die Wärmeerzeugung für die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt mit...

... Heizkessel oder Therme

☐ ₁

... elektrische Wärmepumpe

☐ ₂ WWZen

...Blockheizkraftwerk

☐ ₃

...Sonstiges, und zwar:

☐ ₄

WWZen_txt

Weiß nicht

☐ ₋₁

Bedingte Abfrage: Wenn WWS = 2

17. Wie erfolgt die dezentrale Wärmeerzeugung?

Überwiegend mit dezentralen elektrischen Geräten (Durchlauferhitzer, Kleinspeicher)

☐ ₁

WWDZen

Überwiegend mit Gas-Durchlauferhitzern

☐ ₂

Sonstiges, und zwar:

☐ ₃

WWDZen_txt

Weiß nicht

☐ ₋₁**18. Gibt es eine thermische Solaranlage? (Wärmeerzeugung mit Sonnenenergie)**

Ja

☐ ₁

Nein

☐ ₀ ThermSol

Weiß nicht

☐ ₋₁

19. Gibt es eine vom Vermieter gestellte Photovoltaik-Anlage? (PV-Anlage, Stromerzeugung mit Sonnenenergie)

- Ja ☐ ₁
- Nein ☐ ₀ **PVAnl**
- Weiß nicht ☐ ₋₁

Bedingte Abfrage, nur wenn PVAnl = 1; Als Mehrfachauswahl programmieren, Nein und Weiß nicht als Exklusivantworten

20. Wird der gewonnene Strom im Gebäude genutzt?

- Ja, zum Betreiben einer Wärmepumpe oder einer anderen elektrisch betriebenen Heizung ☐ ₁ **PVNutz1**
- Ja, für den Haushaltsstrom der Mieter (Mieterstrommodell) ☐ ₁ **PVNutz2**
- Ja, und zwar für: ☐ ₁ **PVNutz3**
- Nein ☐ ₁ **PVNutz4**
- Weiß nicht ☐ ₋₁ **PVNutzWn**

PVNutz_txt

Hinweis: Die folgenden drei Fragen beziehen sich auf die betreffende Wohnung.

Einblenden

21. Gibt es in der Wohnung eine Abluftanlage? (kontinuierliche Wohnungslüftung ohne Wärmerückgewinnung)

- Ja ☐ ₁
- Nein ☐ ₀ **AblAnl**
- Weiß nicht ☐ ₋₁

22. Gibt es in der Wohnung eine Lüftungsanlage / Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung?

- Ja ☐ ₁
- Nein ☐ ₀ **WRLAnl**
- Weiß nicht ☐ ₋₁

23. Gibt es in der Wohnung eine festinstallierte Klimaanlage?

- Ja ☐ ₁
- Nein ☐ ₀ **KlimaAnl**
- Weiß nicht ☐ ₋₁

24. Wann wurden die Fenster im Gebäude eingebaut?

- ☞ Bitte geben Sie das Jahr oder den Zeitraum an, in dem die Fenster eingebaut wurden. Bei unterschiedlichen Zeitpunkten orientieren Sie sich am Einbaujahr für die überwiegende Anzahl der Fenster.
- ☞ Falls lediglich die Verglasung und nicht auch der Fensterrahmen erneuert wurde, geben Sie bitte dennoch das Jahr des Austauschs der Verglasung an.

Einbaujahr der Fenster ➔ Weiter mit 26 **FenG1**

Weiß nicht genau ☐ ₁ **FenG1wn**

24k1: Wenn FenG1 < 1946

24k1. Liegt das Einbaujahr der Fenster wirklich vor 1946?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu FenG1

24k2: Wenn FenG1 < Baualter_VM

24k2. Nachfrage: Wurden die Fenster wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu FenG1

FenG1 muss zwischen 1650–2025 liegen

Bedingte Abfrage, wenn FenG1wn = 1

25. Bitte versuchen Sie, das Einbaujahr der Fenster im Gebäude so genau wie möglich einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

Die Fenster wurden eingebaut...

- bei Erichtung des Gebäudes
zu einem späteren Zeitpunkt
Weiß nicht

- ☐ **1 FenG2**
☐ **2**
☐ **-1**

Bedingte Abfrage, wenn FenG2 = 2

FenG3Bitte spezifizieren, in welchem Zeitraum
die Fenster eingebaut wurden...

- bis 1994
- 1995 bis 2015
- ab 2016
- weiß nicht

- ☐ **1**
☐ **2**
☐ **3**
☐ **-1**

Wenn FenG3 = 1 und Baualter_VM ≥ 1995 und/oder BAS3_VM = 9; 10; 11; 12 und/oder BAS1_VM = 5. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 1995 oder später fertiggestellt wurde. Die Fenster können nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn FenG3 = 2 und Baualter_VM ≥ 2016 und/oder BAS3_VM = 12. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2016 oder später fertiggestellt wurde. Die Fenster können nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

26. 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 Glasscheibe
 ... zwei Glasscheiben
 ... drei oder mehr Glasscheiben
 Weiß nicht

- ☐ **1**
☐ **2 GlasG**
☐ **3**
☐ **-1**

26k1: Wenn GlasG = 1 und (FenG1 > 1978 oder Baualter_VM > 1978 oder BAS3_VM ≥ 8 oder BAS1_VM = 5 oder FenG3 = 2;3)

26k1. Nachfrage: Haben die Fenster wirklich nur eine Glasscheibe?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu GlasG

26k2: Wenn GlasG = 3 und (FenG1 ≤ 1994 oder Baualter_VM ≤ 1994 oder BAS3_VM ≤ 8 oder BAS1_VM = 1, 2, 3 oder FenG3 = 1)

26k2. Nachfrage: Haben die Fenster wirklich nur drei oder mehr Glasscheiben?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu GlasG

27. Wann wurden die Fenster in der Wohnung eingebaut?

☞ Bitte geben Sie das Jahr oder den Zeitraum an, in dem die Fenster eingebaut wurden. Bei unterschiedlichen Zeitpunkten orientieren Sie sich am Einbaujahr für die überwiegende Anzahl der Fenster.

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

Einbaujahr der Fenster → Weiter mit 30 **FenW1**

Weiß nicht genau ☐ **1 FenW1wn**

27k1: Wenn FenW1 < 1946

27k1. Nachfrage: Wurden die Fenster wirklich vor 1946 eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu FenW1

27k2: Wenn FenW1 < Baualter_VM

27k2. Nachfrage: Wurden die Fenster wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes eingebaut?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu FenW1

FenG1 muss zwischen 1650–2025 liegen

Bedingte Abfrage, wenn FenW1wn = 1

28. Bitte versuchen Sie, das Einbaujahr der Fenster in der Wohnung so genau wie möglich einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

Die Fenster wurden eingebaut...

bei Errichtung des Gebäudes
zu einem späteren Zeitpunkt
Weiß nicht

- ☐ 1 FenW2
☐ 2
☐ -1

Bedingte Abfrage, wenn FenW2 = 2

Bitte spezifizieren, in welchem Zeitraum die Fenster eingebaut wurden...

- bis 1994
- 1995 bis 2015
- ab 2016
- weiß nicht

FenW3

- ☐ 1
☐ 2
☐ 3
☐ -1

Wenn FenW3 = 1 und Baualter_VM ≥ 1995 und/oder BAS3_VM = 9; 10; 11; 12 und/oder BAS1_VM = 5. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 1995 oder später fertiggestellt wurde. Die Fenster können nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn FenW3 = 2 und Baualter_VM ≥ 2016 und/oder BAS3_VM = 12. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2016 oder später fertiggestellt wurde. Die Fenster können nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

29. Mit wie vielen Glasscheiben sind die Fenster in der Wohnung überwiegend ausgestattet?

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

Die Fenster haben...

... eine Glasscheibe
... zwei Glasscheiben
... drei oder mehr Glasscheiben
Weiß nicht

- ☐ 1
☐ 2 GlasW
☐ 3
☐ -1

29k1: Wenn GlasW = 1 und FenW1 > 1978 oder Baualter_VM > 1978 oder BAS3_VM ≥ 8 oder BAS1_VM = 5 oder FenW3 = 2;3

29k1. Nachfrage: Haben die Fenster wirklich nur eine Glasscheibe?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu GlasW

29k2: Wenn GlasW = 3 und (FenW1 ≤ 1994 oder Baualter_VM ≤ 1994 oder BAS3_VM ≤ 8 oder BAS1_VM = 1, 2, 3 oder FenW3 = 1)

29k2. Nachfrage: Haben die Fenster wirklich nur drei oder mehr Glasscheiben?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt

○2 Angaben korrigieren → zurück zu GlasW

30. 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 ☐ ₁ DaemAW
Nein ☐ ₀ → Weiter mit Frage 34
Weiß nicht ☐ ₋₁ → Weiter mit Frage 34

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemAW = 1

31. 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 % ☐ ₁
ca. 75 % ☐ ₂
ca. 50 % ☐ ₃ AWTeil
ca. 25 % ☐ ₄
ca. 10 % ☐ ₅
weiß nicht ☐ ₋₁

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemAW = 1

32. Wann wurde die Wärmedämmschicht der Außenwand angebracht?

- ☞ Sofern Ihnen das genaue Datum nicht bekannt ist, ordnen sie es bitte einem Zeitabschnitt zu.

- schon bei Errichtung des Gebäudes ☐ ₁
nach Errichtung des Gebäudes, ☐ ₂ AWJ1

Bedingte Abfrage, wenn AWJ1 = 2

- und zwar: ☐ ₁ AWJ2
ich kenne den genauen Zeitpunkt nicht ☐ ₁ AWJ2wn

Bedingte Abfrage, wenn AWJ2wn = 1

Nach Errichtung des Gebäudes, und zwar in folgendem Zeitraum:

- bis 1994 ☐ ₁
1995 bis 2001 ☐ ₂
2002 bis 2009 ☐ ₃ AWJ3
2010 bis 2015 ☐ ₄
ab 2016 ☐ ₅
Ich kenne den Zeitraum nicht ☐ ₋₁

32k1: Wenn AWJ2 < 1946

32k1. Wurde die Dämmung wirklich vor 1946 angebracht?

- 1 Angaben sind korrekt
○2 Angaben korrigieren → zurück zu AWJ2

32k2: Wenn AWJ2 < Baualter_VM

32k2. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- 1 Angaben sind korrekt
○2 Angaben korrigieren → zurück zu AWJ2

32k3: Wenn AWJ3 = 1 UND (Baualter_VM >= 1995 oder BAS3_VM >= 9)

32k3. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu AWJ3

32k4: Wenn (AWJ = 1) UND ((Baualter_VM ≤ 1945) ODER (BAS1_VM ≤ 2) ODER (BAS3_VM ≤ 3)).

32k4.Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich schon bei Errichtung des Gebäudes vor 1946 angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu AWJ3

Wenn AWJ3 = 1 und Baualter_VM ≥ 1995 und/oder BAS3_VM = 9; 10; 11; 12 und/oder BAS1_VM = 5. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 1995 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn AWJ3 = 2 und Baualter_VM ≥ 2002 und/oder BAS3_VM ∈ [10; 11; 12] und/oder BAS1_VM = 5 -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2002 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn AWJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2010 und/oder BAS3_VM ∈ [11; 12]-> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2010 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Wenn AWJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2016 und/oder BAS3_VM = 12-> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2016 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemAW = 1

33. Welche Dämmstoffdicke der Außenwände in cm liegt überwiegend vor?

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|-----|
| bis 2 cm | ☐ ₁ | |
| 3 - 5 cm | ☐ ₂ | |
| 6 - 9 cm | ☐ ₃ | |
| 10 - 13 cm | ☐ ₄ | AWD |
| 14 - 17 cm | ☐ ₅ | |
| 18 - 21 cm | ☐ ₆ | |
| 22 cm oder mehr | ☐ ₇ | |
| Weiß nicht | ☐ ₋₁ | |

34. 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 | ☐ ₁ | DaemDa |
| Nein | ☐ ₂ | → weiter mit Frage 38 |
| Weiß nicht | ☐ ₋₁ | → weiter mit Frage 38 |

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemDa = 1

35. Wann wurde die Wärmedämmschicht an der Dachfläche und / oder der obersten Geschossdecke angebracht?*Sofern Ihnen das genaue Datum nicht bekannt ist, ordnen sie es bitte einem Zeitabschnitt zu.*

- ☐ schon bei Errichtung des Gebäudes
☐ nach Errichtung des Gebäudes,

1
 2

DaJ1

Bedingte Abfrage, wenn DaJ1 = 2

und zwar:
☐ ich kenne den genauen Zeitpunkt nicht

1

DaJ2

DaJ2wn

Bedingte Abfrage, wenn DaJ2wn = 1

Nach Errichtung des Gebäudes, und zwar in folgendem Zeitraum:

- ☐ bis 1994
☐ 1995 bis 2001
☐ 2002 bis 2009
☐ 2010 bis 2015
☐ ab 2016
☐ Ich kenne den Zeitraum nicht

1
 2
 3
 4
 5
 -1

DaJ3

35k1: Wenn DaJ2 < 1946

35k1. Wurde die Dämmung wirklich vor 1946 angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu DaJ2

35k2: Wenn DaJ2 < Baualter_VM

35k2. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu DaJ2

35k3: Wenn DaJ3 = 1 UND (Baualter_VM ≥ 1995 oder BAS3_VM ≥ 9)

35k3. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu DaJ3

35k4: Wenn (DaJ1 = 1) UND ((Baualter_VM ≤ 1945) ODER (BAS1_VM ≤ 2) ODER (BAS3_VM ≤ 3)).

35k4. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich schon bei Errichtung des Gebäudes vor 1946 angebracht?

- ☐ 01 Angaben sind korrekt
☐ 02 Angaben korrigieren → zurück zu DaJ1

Wenn DaJ3 = 1 und Baualter_VM ≥ 1995 und/oder BAS3_VM = 9; 10; 11; 12 und/oder BAS1_VM = 5. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 1995 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn DaJ3 = 2 und Baualter_VM ≥ 2002 und/oder BAS3_VM ∈ [10; 11; 12] und/oder BAS1_VM = 5 -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2002 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn DaJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2010 und/oder BAS3_VM ∈ [11; 12] -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2010 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Wenn DaJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2016 und/oder BAS3_VM = 12] -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2016 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemDa = 1

36. Wo ist die Wärmedämmung (überwiegend) angebracht?

- in der Ebene der schrägen Dachfläche (im Fall eines Steildachs) ☐ ₁
- in der Ebene der horizontalen oder leicht geneigten Dachfläche (im Fall eines Flachdachs) ☐ ₂ **DaW**
- auf oder in der obersten Geschossdecke (mit einem darüber befindlichen unbeheizten Dachraum) ☐ ₃
- weiß nicht ☐ ₋₁

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemDa = 1

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

- bis 5 cm ☐ ₁
- 6 - 9 cm ☐ ₂
- 10 - 13 cm ☐ ₃
- 14 - 17 cm ☐ ₄ **DaD**
- 18 - 21 cm ☐ ₅
- 22 - 25 cm ☐ ₆
- 26 cm oder mehr ☐ ₇
- Weiß nicht ☐ ₋₁

38. Ist der Fußboden des Gebäudes zum Keller oder Erdreich ganz oder teilweise mit Wärmedämmschichten versehen (auch Dämmschichten an der Kellerdecke)?

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

- Ja ☐ ₁ **DaemKe**
- Nein ☐ ₀ ➔ weiter mit Frage 41
- Weiß nicht ☐ ₋₁ ➔ weiter mit Frage 41

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemKe = 1

39. Wann wurde die Wärmedämmschicht zum Keller oder Erdreich angebracht?

☞ Sofern Ihnen das genaue Datum nicht bekannt ist, ordnen sie es bitte einem Zeitabschnitt zu.

- schon bei Errichtung des Gebäudes ☐ ₁
- nach Errichtung des Gebäudes, ☐ ₂ **KeJ1**

Bedingte Abfrage, wenn KeJ1 = 2

- und zwar: **KeJ2**
- ich kenne den genauen Zeitpunkt nicht ☐ ₁ **KeJ2wn**

Bedingte Abfrage, wenn KeJ2wn = 1

Nach Errichtung des Gebäudes, und zwar in folgendem Zeitraum:

- bis 1994 ☐ ₁
- 1995 bis 2001 ☐ ₂
- 2002 bis 2009 ☐ ₃ **KeJ3**
- 2010 bis 2015 ☐ ₄
- ab 2016 ☐ ₅
- Ich kenne den Zeitraum nicht ☐ ₋₁

39k1: Wenn KeJ2 < 1946

39k1. Wurde die Dämmung wirklich vor 1946 angebracht?

- ☐ ₁ Angaben sind korrekt
- ☐ ₂ Angaben korrigieren ➔ zurück zu KeJ2

39k2: Wenn KeJ2 < Baualter_VM

39k2. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu KeJ2

39k3: Wenn KeJ3 = 1 UND (Baualter_VM ≥ 1995 oder BAS3_VM ≥ 9)

39k3. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich vor der Fertigstellung des Gebäudes angebracht?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu KeJ3

39k4: Wenn (KeJ1 = 1) UND ((Baualter_VM ≤ 1945) ODER (BAS1_VM ≤ 2) ODER (BAS3_VM ≤ 3)).

39k4. Nachfrage: Wurde die Dämmung wirklich schon bei Errichtung des Gebäudes vor 1946 angebracht?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu KeJ1

Wenn DaJ3 = 1 und Baualter_VM ≥ 1995 und/oder BAS3_VM = 9; 10; 11; 12 und/oder BAS1_VM = 5. -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 1995 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn DaJ3 = 2 und Baualter_VM ≥ 2002 und/oder BAS3_VM ∈ [10; 11; 12] und/oder BAS1_VM = 5 -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2002 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe.

Wenn DaJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2010 und/oder BAS3_VM ∈ [11; 12] -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2010 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Wenn DaJ3 = 3 und Baualter_VM ≥ 2016 und/oder BAS3_VM = 12 -> Fehlermeldung: Sie haben angegeben, dass das Gebäude 2016 oder später fertiggestellt wurde. Die Wärmedämmschicht kann nicht davor eingebaut worden sein. Bitte korrigieren Sie Ihre Angabe

Bedingte Abfrage, nur wenn DaemKe = 1

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

- | | |
|-----------------|--|
| bis 2 cm | ☐ 1 |
| 3 - 5 cm | ☐ 2 |
| 6 - 9 cm | ☐ 3 |
| 10 - 13 cm | ☒ 4 KeD |
| 14 - 17 cm | ☐ 5 |
| 18 cm oder mehr | ☐ 6 |
| Weiß nicht | ☐ -1 |

41. Ist das Gebäude ein so genanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh pro m² und Jahr)?

- | | |
|------------|--|
| Ja | ☐ 1 |
| Nein | ☒ 0 PHaus |
| Weiß nicht | ☐ -1 |

41k1: Wenn PHaus = 1 UND Baualter_VM < 1995 UND DaemAW = 0

41k1. Sind Sie sicher: das Gebäude wurde vor 1995 errichtet, es wurde keine nachträgliche Dämmung vorgenommen, es ist aber ein Passivhaus?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
☐ 2 Angaben korrigieren → zurück zu PHaus

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

Online Umsetzung: Bei der Abfrage des Energieausweises werden den Befragten an dieser Stelle entsprechende Bilder eines Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweises angezeigt.

Ja	☐ 1	<i>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.</i>	
		„Berechneter Energiebedarf des Gebäudes“	
		Endenergiebedarf	kWh/(m²a) EPasEB
		Primärenergiebedarf	kWh/(m²a) EPasPB
Nein	☐ 0 EPas	„Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“	
		Endenergieverbrauch	kWh/(m²a) EPasEV
		Primärenergieverbrauch	kWh/(m²a) EPasPV
Weiß nicht	☐ -1		

		unwahrscheinlich		nicht möglich	
		unten	oben	unten	oben
Endenergiebedarf	kWh/(m²a)	< 5	> 500	< 0	> 1000
Primärenergiebedarf	kWh/(m²a)	< 5	> 1000	< 0	> 5000
Endenergieverbrauch	kWh/(m²a)	< 5	> 500	< 0	> 1000
Primärenergieverbrauch	kWh/(m²a)	< 5	> 1000	< 0	> 5000

Außerdem sollte es möglich sein, keine Werte einzutragen.

42k1: Wenn **EPasEB** < 5 oder > 500

42k1: Ist der Wert des Endenergiebedarfs wirklich [**EPasEB**]? **EPasEB**

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu **EPasEB**

42k2: Wenn **EPasPB** < 5 oder > 1000

42k2: Ist der Wert des Primärenergiebedarfs wirklich [**EPasPB**]? **EPasPB**

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu **EPasPB**

42k3: Wenn **EPasEV** < 5 oder > 500

42k3: Ist der Wert des Endenergieverbrauchs wirklich [**EPasEV**]? **EPasEV**

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu **EPasEV**

42k2: Wenn **EPasPV** < 5 oder > 1000

42k2: Ist der Wert des Primärenergieverbrauchs wirklich [**EPasPV**]? **EPasPV**

- ☐ **1** Angaben sind korrekt
☐ **2** Angaben korrigieren → zurück zu **EPasPV**

bitte Warnhinweis einfügen, wenn nicht zwei Werte eines Ausweistyps vorliegen

Hinweistext: Bitte je vorliegendem Ausweistyp (Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweis) beide Werte angeben.

43. Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden nachträglich durchgeführt? Bitte kreuzen Sie zutreffende Maßnahmen an und geben hierbei das Jahr des Abschlusses der Maßnahme an.

Art der Maßnahme in der betreffenden Wohnung			Abschlussjahr der Maßnahme
Grundrissänderung durch bauliche Maßnahmen <i>Z.B. die Zusammenlegung von Räumen oder die Vergrößerung von Bädern</i>	Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ NeuGrundriss	 NeuGrundrissJ	
	Weiß nicht ☐ ₋₁ Bedingte Abfrage, wenn NeuGrundrissJwn = -1	Weiß nicht ☐ ₋₁ NeuGrundrissJwn	
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂ NeuGrundrissJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ ₃	
	Weiß nicht	☐ ₋₁	
Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge im Badezimmer <i>Auch: andere moderne feuchteunempfindliche Oberflächen (z.B. Kunstharzbeschichtungen)</i> <i>Bei mehreren Bädern berücksichtigen Sie bitte das am umfangreichsten ausgestattete Bad</i>	Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ NeuFli	 NeuFliJ	
	Weiß nicht ☐ ₋₁ Bedingte Abfrage, wenn NeuFliJwn = -1	Weiß nicht ☐ ₋₁ NeuFliJwn	
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂ NeuFliJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ ₃	
	Weiß nicht	☐ ₋₁	
Erneuerung aller Sanitäröbekte und Armaturen im Badezimmer <i>Bei zwei Bädern berücksichtigen Sie bitte das bessere, umfangreicher ausgestattete Bad</i>	Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ NeuSan	 NeuSanJ	
	Weiß nicht ☐ ₋₁ Bedingte Abfrage, wenn NeuSanJwn = -1	Weiß nicht ☐ ₋₁ NeuSanJwn	
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂ NeuSanJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ ₃	
	Weiß nicht	☐ ₋₁	
Einbau einer neuen Einbauküche <i>Fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Herd. Der Austausch einzelner Teile / Geräte ist nicht gemeint.</i>	Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ NeuEBKue	 NeuEBKueJ	
	Weiß nicht ☐ ₋₁ Bedingte Abfrage, wenn NeuEBKueJwn = -1	Weiß nicht ☐ ₋₁ NeuEBKueJwn	
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂ NeuEBKueJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ ₃	
	Weiß nicht	☐ ₋₁	
Neuerlegung von zeitgemäßen Fußböden in allen Wohn- und Schlafräumen	Ja ☐ ₁ Nein ☐ ₀ NeuFuBo1	 NeuFuBo1J	
	Weiß nicht ☐ ₋₁ Bedingte Abfrage, wenn NeuFuBo1Jwn = -1	Weiß nicht ☐ ₋₁ NeuFuBo1Jwn	
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ ₁	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ ₂ NeuFuBoJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ ₃	
	Weiß nicht	☐ ₋₁	

Versetzung des überwiegenden Teils der bestehenden Böden durch Renovierung in einen neuwertigen Zustand

- ☞ Als überwiegender Anteil des Fußbodens ist die überwiegende Fläche maßgeblich.
☞ Unter Renovierung ist z.B. das Abschleifen von Massivholzparkett/Massivdielen oder Natursteinboden / Terrazzo gemeint.

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuFuBo2**

NeuFuBo2J

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1
NeuFuBo2Jwn

Bedingte Abfrage, wenn NeuFuBo2Jwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuFuBo2J2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

Weiß nicht ☐ -1

Erneuerung des Innenputzes in allen Räumen

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuPutz**

NeuPutzJ

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1 **NeuPutzJwn**

Bedingte Abfrage, wenn NeuPutzJwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuPutzJ2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

Weiß nicht ☐ -1

Erneuerung der Wasserleitungen

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuWasser**

NeuWasserJ

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1
NeuWasserJwn

Bedingte Abfrage, wenn NeuWasserJwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuWasserJ2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

Weiß nicht ☐ -1

Erneuerung der Stromleitungen

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuStrom**

NeuStromJ

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1
NeuStromJwn

Bedingte Abfrage, wenn NeuStromJwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuStromJ2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

Weiß nicht ☐ -1

Erneuerung der Heizungsleitungen

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuHeizl**

NeuHeizlJ

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1 **NeuHeizlJwn**

Bedingte Abfrage, wenn NeuHeizlJwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuHeizlJ2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

Weiß nicht ☐ -1

Erneuerung der Wohnungseingangstür

Ja ☐ 1
Nein ☐ 0 **NeuWTuer**

NeuWTuerJ

Weiß nicht ☐ -1

Weiß nicht ☐ -1
NeuWTuerJwn

Bedingte Abfrage, wenn NeuWTuerJwn = -1

Vor bis zu fünf Jahren ☐ 1

Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren ☐ 2

NeuWTuerJ2

Vor über zehn Jahren ☐ 3

	Weiß nicht	☐ -1	
Austausch der Heizkörper	Ja ☐ 1		NeuHeizKJ
	Nein ☐ 0 NeuHeizK		
	Weiß nicht ☐ -1		Weiß nicht ☐ -1 NeuHeizKJwn
	Bedingte Abfrage, wenn NeuHeizKJwn = -1		
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ 1	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ 2 NeuHeizKJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ 3	
	Weiß nicht	☐ -1	
Art der Maßnahme im Gebäude			Abschlussjahr der Maßnahme
Erneuerung der Heizungsanlage	Ja ☐ 1		NeuHZJ
	Nein ☐ 0 NeuHZ		
	Weiß nicht ☐ -1		Weiß nicht ☐ -1 NeuHZJwn
	Bedingte Abfrage, wenn NeuHZJwn = -1		
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ 1	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ 2 NeuHZJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ 3	
	Weiß nicht	☐ -1	
Erneuerung der Steigleitungen	Ja ☐ 1		NeuSteigLJ
	Nein ☐ 0 NeuSteigL		
	Weiß nicht ☐ -1		Weiß nicht ☐ -1 NeuSteigLJwn
	Bedingte Abfrage, wenn NeuSteigLJwn = -1		
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ 1	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ 2 NeuSteigLJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ 3	
	Weiß nicht	☐ -1	
Erneuerung der Klingelanlage	Ja ☐ 1		NeuKlingelAJ
	Nein ☐ 0 NeuKlingelA		
	Weiß nicht ☐ -1		Weiß nicht ☐ -1 NeuKlingelAJwn
	Bedingte Abfrage, wenn NeuKlingelAJwn = -1		
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ 1	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ 2 NeuKlingelAJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ 3	
	Weiß nicht	☐ -1	
Erneuerung der Briefkastenanlage	Ja ☐ 1		NeuBreifKAJ
	Nein ☐ 0 NeuBreifKA		
	Weiß nicht ☐ -1		Weiß nicht ☐ -1 NeuBreifKAJwn
	Bedingte Abfrage, wenn NeuBreifKAJwn = -1		
	Vor bis zu fünf Jahren	☐ 1	
	Vor fünf Jahren bis zu zehn Jahren	☐ 2 NeuBreifKAJ2	
	Vor über zehn Jahren	☐ 3	
	Weiß nicht	☐ -1	

43k1: Wenn NeuGrundrissJ bis NeuBriefKJ < 1946

43k1. Wurde die Modernisierungsmaßnahme wirklich vor 1946 durchgeführt?

- ☐ 1 Angaben sind korrekt
- ☐ 2 Angaben korrigieren ➔ zurück zu NeuGrundrissJ bis NeuBriefKJ

Verbotene Werte nach diesem Schema für NeuGrundriss bis NeuBriefKA einfügen

NeuGrundrissJ muss $\geq$ Baualter_VM

NeuGrundrissJ2 = 2: dann muss Baualter_VM $\leq$ 2020

NeuGrundrissJ2 = 3: dann muss (Baualter_VM $\leq$ 2015 ODER BAS3_VM $<$ 12)

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.