
Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Fürth 2025

Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
3	Erstellung der Fragebogen	5
4	Stichprobenziehung	7
5	Befragung	9
5.1	Mieter:innenbefragung	9
5.2	Konsequente Vermieter:innenbefragung	9
6	Datenschutz	10
7	Aufbereitung der Daten	12
7.1	Rücklauf Hauptbefragung	12
7.2	Rücklauf konsequente Vermieter:innenbefragung	13
7.3	Zusammenführung der Daten und Plausibilisierung	14
8	Gewichtung	17
9	Auswertung	19
9.1	Allgemeines Mietniveau	19
9.2	Regressionsmodell	20
9.2.1	Berechnungsschritt 1	20
9.2.2	Berechnungsschritt 2	21
9.2.3	Auswahl der Einflussfaktoren	22
9.3	Ergebnisse	22
9.3.1	Einfluss der außergesetzlichen Merkmale	24
9.3.2	Einfluss der Wohnfläche	25
9.3.3	Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	28
9.4	Spanne	36
9.5	Güte des Regressionsmodells	37
10	Anwendung des Mietspiegels	39
11	Schlussbemerkungen	40
A	Anhang: Häufigkeiten	41

B Anhang: Mieter:innenfragebogen	42
C Anhang: Fragebogen konsekutive Vermieter:innenbefragung	46

1 Vorbemerkungen

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

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Fürth durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung. Zusätzlich sollte auf Basis der Erhebungsdaten ein Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII erstellt werden. Hierzu liegt eine gesonderte Dokumentation vor.

Der Mietspiegel 2025 für die Stadt Fürth ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2025 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen und vom Stadtrat der Stadt Fürth anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. August 2025 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2025 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 18. September 2024 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Institutionen an:

- Stadt Fürth
- Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
- Haus- u. Grund Fürth und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Fürth
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth
- Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
- Vertreter der Stadtratsfraktionen und -gruppen

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

Auf der ersten Arbeitskreissitzung mit Beteiligung des ALP Instituts am 18. September 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Oktober 2024 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel (einstufiges Modell) erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 8. Mai 2025 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Der Arbeitskreis stimmte dem Mietspiegel am Ende der Sitzung zu. Am 23. Juli 2025 wurde der Mietspiegel im Beirat für Soziales, Sozialhilfe und Seniorenangelegenheit vorgestellt. Am 30.07.2025 stimmten der Finanz- und Verwaltungsausschuss und der Fürther Stadtrat dem Mietspiegel zu. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 1. August 2025 gültig.

3 Erstellung der Fragebogen

Das Befragungskonzept sah als Hauptbefragung zunächst eine reine Mieter:innenbefragung vor. Im Anschluss wurden dann die Vermieter:innen der Mieter:innen aus der Hauptbefragung im Rahmen einer konsekutiven Vermieter:innenbefragung befragt. Die Fragebogen der beiden Befragungen sind in Anhang B und C abgedruckt.

Die Fragebogen der Hauptbefragung (Mieter:innen) enthielt Fragen ...

- zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Art und Beschaffenheit des Gebäudes (insb. Baujahr) und der Lage der Wohnung im Gebäude
- zur Ausstattung der Wohnung
- zur:m Vermieter:in (Name, Anschrift)

In der konsekutiven Vermieter:innenbefragung wurden ebenfalls die Fragen zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen) und zum Mietverhältnis gestellt. Darüber hinaus enthielt er Fragen zum energetischen Zustand des Gebäudes und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau. Damit konnten die Angaben der Mieter:innen überprüft und ergänzt werden.

Da auf Basis der Daten der Mietspiegelerhebung ein Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII nach erstellt werden sollte, wurden im Rahmen der Fragen zum Mietverhältnis auch die in den Betriebskostenvorauszahlungen enthaltenen Arten der kalten Betriebskosten abgefragt.

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird im Mieter:innenfragebogen zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);

- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

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

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

4 Stichprobenziehung

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

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

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

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

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

Aus den Einwohnermeldedaten wurden die Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind. Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen

Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Datenbasis entfernt werden. Das Ergebnis ist die Erhebungsgrundgesamtheit.

Die Erhebungsgrundgesamtheit besteht insgesamt aus 55.021 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 43.253 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in der Stadt Fürth. Fortgeschrieben mit Wachstumsraten des Bayerischen Statistikamtes und um die Anzahl der geförderten Wohnungen in Fürth (Quelle: Stadt Fürth) verringert, ergibt sich nach eigenen Berechnungen eine Summe von 42.317 freifinanzierten Wohnungen in Fürth zum 1. Oktober 2024. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe (BSP) ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7.3), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine reine Zufallsstichprobe in Höhe von 5.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Diese Wohnungen wurden im Rahmen der Hauptbefragung mieter:innenseitig befragt.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Oktober 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 5.000 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten Anfang Oktober 2024 ein Schreiben der Stadt Fürth. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 8. November 2024 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscode möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Im November 2024 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 2.679 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 29. November 2024. Im Dezember 2024 erfolgte eine zweite Erinnerungsaktion. 1.418 Mieter:innen wurden erneut angeschrieben mit der finalen Frist am 20. Dezember 2024.

5.2 Konsekutive Vermieter:innenbefragung

Aus dem Rücklauf der Mieter:innenbefragung wurden insgesamt 1.868 Wohnungen ermittelt, die in die konsekutive Vermieter:innenbefragung aufgenommen wurden. Es wurden nur solche Wohnungen in die Vermieter:innenbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieter:innenbefragung für den Mietspiegel relevant waren. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 1.025 Vermieter:innen, welche durch die Angaben der Mieter:innen im Mieter:innenfragebogen identifiziert werden konnten. Die Angabe des Vermieter:innennamens und der Adresse wurden anhand der Grundsteuerdaten überprüft.

Die Vermieter:innen wurden in kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen mit weniger als 7 Wohnungen in der Stichprobe und entsprechend große Vermieter:innen unterteilt. Die insgesamt 1.011 kleinen Vermieter:innen erhielten im Januar 2025 ein Anschreiben der Stadt Fürth. Auch

hier wurde darauf hingewiesen, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Frist zur Beantwortung wurde der 7. Februar 2025 genannt. Die Befragung der kleinen Vermieter:innen fand online statt. Auf Wunsch hat ALP den Vermieter:innen auch Papierfragebogen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Vermieter:innen Angaben machen sollten. Auch bei den kleinen Vermieter:innen fand im Februar und im März jeweils eine Erinnerung statt.

Die insgesamt 14 großen Vermieter:innen (mit mehr als 6 Wohnungen in der konsekutiven Vermieter:innenbefragung) erhielten ebenfalls im Januar ein Anschreiben der Stadt Fürth mit Bitte um Rückmeldung bei ALP. Nach Rückmeldung erhielten diese eine passwortgeschützte Excel-Abfragemaske per E-Mail zugesandt. Die großen Vermieter:innen wurden individuell erinnert.

6 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Fürth über eine passwortgeschützte Cloud die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Schaffung der Erhebungsgrundgesamtheit.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Mieter:innenstichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebogen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebogen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. Eine Datei mit Adressen und Zugangscode wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zur Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt.

Nach der Zusammenführung der Daten aus der Mieter:innenbefragung und der Zuordnung der Wohnungen zu den entsprechenden Vermieter:innen, bekam auch jede:r kleine Vermieter:in einen Zugangscode und jede zugehörige Wohnung eine ID zugeordnet. Diese wurden dann für die konsekutive Vermieter:innenbefragung benötigt. Name und Anschrift der Vermieter:innen wurde nach Versand der Anschreiben für die konsekutive Vermieter:innenbefragung gelöscht und lediglich eine Datei zur Zuordnung der Mieter:innen-Zugangscode zu den Zugangscode und Wohnungs-IDs der Vermieter:innen wurde getrennt gespeichert.

Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangs-codes vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

7.1 Rücklauf Hauptbefragung

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

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebogen lag ALP eine Nettostichprobe (NSP) von 3.591 Datensätzen aus der Hauptbefragung vor (siehe Tabelle 1). Basierend auf der Bruttostichprobe von 5.000 abzüglich der 261 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 4.739 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 75,8 % in der Hauptbefragung.

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die nicht-mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 1 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder wegen selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 1.549 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.¹ Die mieter:innenseitig abgefragten mietspiegelrelevanten Wohnungen der Nettostichprobe wurden anschließend in der konsekutiven Vermieter:innenbefragung vermierter:innenseitig abgefragt.

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

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Hauptbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe (BSP)	5.000	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle:	261	5,2 %
* nicht zustellbar	211	4,2 %
* verzogen, verhindert etc.	50	1,0 %
bereinigte Bruttostichprobe (bBSP)	4.739	94,8 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle:	1.148	24,2 %
* Keine Reaktion	1.045	22,0 %
* leere Datensätze	103	2,2 %
Nettostichprobe (NSP)	3.591	75,8 % / 100,0 %
Ausschluss durch Filterfragen:	1.549	43,1 %
* Frage 0: Haushalt doppelt abgefragt	99	2,8 %
* Frage A: selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete	401	11,2 %
* Frage B: 6-Jahres-Regel	628	17,5 %
* Frage C: ermäßigte Miete	169	4,7 %
* Frage D: geförderter Wohnraum	93	2,6 %
* Frage E: Wohnheim	12	0,3 %
* Frage F: Gewerbe	4	0,1 %
* Frage G: Möblierung	103	2,9 %
* Frage H: WG-Zimmer	33	0,9 %
* Frage I: vorübergehende Nutzung	7	0,2 %
Datensätze nach Filterfragen	2.042	56,9 %

7.2 Rücklauf konsekutive Vermieter:innenbefragung

ALP konnte zu 1.868 Wohnungen eindeutig eine:n Vermieter:in identifizieren und anschreiben. In 1.556 Fällen erhielt ALP einen auswertbaren Datensatz zurück. Basierend auf der bereinigten Bruttostichprobe von 1.734 Fällen lag die Rücklaufquote der konsekutiven Vermieter:innenbefragung bei 89,7 % (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Rücklaufstatistik konsekutive Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe Vermieter:innen (BSPv)	1.868	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle:	134	7,2 %
* nicht zustellbar	74	4,0 %
* Mieter unbekannt	56	3,0 %
* verhindert etc.	4	0,2 %
Bereinigte Bruttostichprobe Vermieter:innen (bBSPv)	1.734	92,8 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle:	178	10,3 %
* Keine Reaktion	159	9,2 %
* leere Datensätze	19	1,1 %
Nettostichprobe Vermieter:innen (NSPv)	1.556	89,7 %

7.3 Zusammenführung der Daten und Plausibilisierung

Anschließend wurden die Angaben der Hauptbefragung mit den Angaben aus der konsekutiven Vermieter:innenbefragung zusammengeführt und abgeglichen. In 1.556 Fällen der 2.042 mietspiegelrelevanten Wohnungen der Mieter:innenbefragung lag nun auch eine Vermieter:inneninformation vor. Zunächst wurden weitere 154 Wohnungen aufgrund der Angaben der Vermieter:innen zu Filterfragen ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass Datensätze, die laut Mieter:innenbefragung zunächst verwertbar waren, durch die anschließende Vermieter:innenbefragung ausgeschlossen wurden. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen mit Vermieter:inneninformation ausgeschlossen wurden.

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

Die konsekutive Vermieter:innenbefragung diente unter anderem auch dazu, wichtige Angaben doppelt abzufragen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden Angaben von Mieter:innen und Vermieter:innen zur Miethöhe, der Wohnfläche und dem Baujahr des Gebäudes verglichen bzw. bei Fehlen ergänzt. Fälle, in denen Mieter:innen und Vermieter:innen unterschiedliche

(plausible) Angaben zur Miete gemacht haben, wurden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe, Fortsetzung von Tabelle 1

	Anzahl	Anteil an NSP
Datensätze nach Filterfragen Mieter	2.042	56,9 %
Ausschluss durch Filterfragen mit Vermieter:inneninformation:	154	4,3 %
* Frage A: Untermiete	9	0,3 %
* Frage B: 6-Jahres-Regel	84	2,3 %
* Frage C: ermäßigte Miete	15	0,4 %
* Frage E: Wohnheim	1	<0,1 %
* Frage G: Möblierung	36	1,0 %
* Frage H: WG-Zimmer	2	0,1 %
* Frage I: vorübergehende Nutzung	7	0,2 %
Unplausible Datensätze	130	3,6 %
Minderausstattung:	30	0,8 %
* Keine Heizung	11	0,3 %
* Kein Badezimmer	5	0,1 %
* Kein WC	14	0,4 %
Ausreißer	5	0,1 %
Bereinigte Nettostichprobe (bNSP)	1.723	48,0 %

Umgang mit fehlenden Werten Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen, zu denen diese Angabe weder aus der Mieter:innen- noch aus der Vermieter:innenbefragung vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 130 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen oder unplausible Angaben vorlagen.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier leicht unterschiedliche Angaben aus der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung, wurde die Angabe der Vermieter:innen verwendet. Bei stark abweichenden Angaben fand eine Einzelprüfung statt. Wenn aus keiner der Befragungen eine Angabe vorlag, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Fürth weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor.

Darüber hinaus fehlende Werte bei Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte bei Vorliegen eines zugehörigen Vermieter:innendatensatzes durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand. Lag für einen Mieter:innendatensatz keine Vermieter:inneninformation vor, wurden die fehlenden Werte durch Mean Substitution ersetzt.

Minderausstattung Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermierter:innenseitig mindestens mit einem WC und einem Bad und einer Heizung ausgestattet ist. Nach eigenen Angaben gab es 14 Fällen kein WC in der Wohnung und in 5 Fällen kein Badezimmer. In 11 Fällen gab es keine vom Vermietenden gestellte Heizung in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Ausreißerbereinigung Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten (Modell mit außergesetzlichen Merkmalen vgl. Abschnitt 9.2.1) berechnet. Hierbei fielen fünf Wohnungen mit einer Abweichung von mehr als 80 % auf. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

Bereinigte Nettostichprobe Aus der Nettostichprobe verblieben 48,0 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 1.723 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 42.317 Mietwohnungen in Fürth zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 423 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.723 Datensätzen deutlich erfüllt.

8 Gewichtung

Eine Gewichtung der Datensätze war aus theoretischer Sicht nicht notwendig, da weder das Stichprobenkonzept (reine Zufallsstichprobe) noch die Befragungsart (reine Mieter:innenbefragung in der Hauptbefragung) eine Verzerrung des Rücklaufs nahelegen. Dennoch wurde anhand der Grundsteuerdaten überprüft, ob die Anteile der Datensätze von großen institutionellen Vermieter:innen zwischen Bruttostichprobe und Nettostichprobe unterschiedlich sind. Dieser Vergleich zeigte keine Anzeichen von unterschiedlichem Antwortverhalten entsprechender Mieter:innengruppen.

Darüber hinaus wurde durch eine Non-Response-Analyse der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Die folgende Tabelle 4 zeigt den Anteil der Statistischen Bezirke von Fürth an der bereinigten Bruttostichprobe gegenübergestellt zur Nettostichprobe.

Tabelle 4: Non-Response-Analyse: Anteil des statistischen Bezirks an bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe

Statistischer Bezirk	Bruttostichprobe bereinigt	Nettostichprobe vor Filterfragen	Differenz
Atzenhof, Burgfarrnbach	3,8 %	4,4 %	−0,6 %
Ronhof, Kronach	8,1 %	8,6 %	−0,5 %
Hardhöhe	6,1 %	6,5 %	−0,4 %
Südliche Südstadt	10,2 %	10,5 %	−0,3 %
Poppenreuth, Espan	4,7 %	4,9 %	−0,3 %
Scherbsgraben, Billiganlage	3,0 %	3,3 %	−0,3 %
Oberfürberg, Eschenau	2,1 %	2,3 %	−0,2 %
Vach, Flexdorf, Ritzmannshof	1,9 %	2,0 %	−0,1 %
Schwand, Eigenes Heim	5,8 %	5,9 %	−0,1 %
Stadtpark, Stadtgrenze	7,7 %	7,8 %	−0,1 %
Sack, Braunsbach, Bislohe, Steinach	2,1 %	2,1 %	0,0 %
Unterfarrnbach	3,7 %	3,6 %	0,1 %
Dambach, Unterfürberg	2,6 %	2,5 %	0,1 %
Südstadt Weikershof	0,8 %	0,7 %	0,1 %
Stadeln, Herboldshof, Mannhof	4,0 %	3,9 %	0,1 %
Südstadt Industriegebiet	7,8 %	7,5 %	0,3 %
Nördliche Südstadt	12,5 %	11,6 %	0,9 %
Altstadt, Innenstadt	13,2 %	11,9 %	1,3 %

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe lässt sich in

dem statistischen Bezirk Altstadt, Innenstadt erkennen, wo die Nonresponse-Rate überdurchschnittlich hoch war. Dies ist jedoch auch vor dem Hintergrund des ohnehin im Vergleich großen Anteils von Altstadt, Innenstadt zu sehen. In Atzenhof, Burgfarrnbach war die Nonresponse-Rate hingegen relativ niedrig. Insgesamt sind die Verzerrungen relativ gering, sodass von einer Gewichtung nach Stadtteil ebenfalls abgesehen wird.

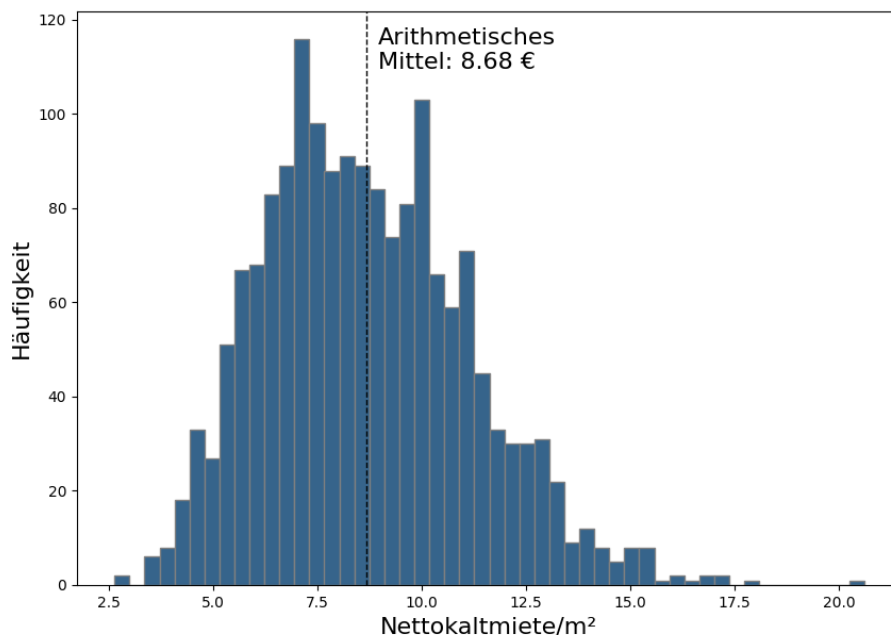
9 Auswertung

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

9.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Fürth 2025 beträgt 8,68 €/m² zum Stichtag 1. Oktober 2024. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 8,44 €/m². Die Angabe der Mittelwerte dient in erster Linie dem Vergleich mit früheren Mietspiegeln, sie sind aber nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Die letzte Neuerstellung des Fürther Mietspiegels fand zum Stichtag 1. Juli 2022 statt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² lag 2022 bei 7,99 €. Das entspricht einer Steigerung des Nettokaltmietniveaus von 8,6 % zwischen Juli 2022 und Oktober 2024.

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



9.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Fürth erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

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

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

9.2.1 Berechnungsschritt 1

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

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

NKM_{qm}: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

p: Grad des berücksichtigten Polynoms

β_k : Regressionskoeffizient der k-ten Potenz der Wohnfläche, für $k \in [1, p]$

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

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

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

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

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

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

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

9.2.2 Berechnungsschritt 2

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

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

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

wobei:

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

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

α' : neu berechnete Konstante

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

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

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

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 9.3.1).

9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

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

9.3 Ergebnisse

Folgende Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts. Die dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist. Im folgenden wird genauer auf die einzelnen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse 1. Berechnungsschritt

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	11,548	0,671	0,000
Wohnfl	−0,130	0,021	0,000
Wohnfl**2	0,001	0,000	0,000
Wohnfl**3	0,000	0,000	0,000
Bis 1918	0,320	0,127	0,012
1966-1977	0,223	0,119	0,061
1978-1994	0,617	0,130	0,000
1995-2009	0,887	0,138	0,000
2010-2015	1,174	0,178	0,000
2016-2019	2,168	0,236	0,000
2020-2024	3,024	0,218	0,000
Bad_ord	0,333	0,053	0,000
Kochnische	−0,427	0,127	0,001
Offene Küche	0,415	0,121	0,001
AusstWohn_EBK	0,231	0,090	0,010
AusstWohn_ZweitesBad	0,462	0,207	0,026
AusstWohn_stufenfrei	0,376	0,113	0,001
AusstWohn_FassadeVerzier	0,537	0,159	0,001
AusstWohn_Durchgangszimmer	−0,341	0,101	0,001
AusstWohn_keinBalkon	−0,398	0,081	0,000
Kein Belag	−0,691	0,140	0,000
Linoleumboden	−0,650	0,131	0,000
PVC	−0,331	0,110	0,003
Parkett/Dielen	0,334	0,095	0,000
Garten_allein	0,313	0,121	0,010
Stellplatz_Lademöglichkeit	0,774	0,388	0,046
lärm_nachts_M_Road>=49.5	−0,315	0,111	0,005
Einzelöfen	−0,598	0,214	0,005
3-Scheiben	0,228	0,107	0,033
Energieträger_Wärmepumpe	0,516	0,231	0,026
Sanitaer_ab 2016	0,355	0,136	0,009
Elektro_ab 2010	0,480	0,112	0,000
Anz_Merkmale_Energ_seit2016	0,123	0,039	0,002
MVL_1	2,160	0,148	0,000

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
MVL_2	1,798	0,134	0,000
MVL_3	1,607	0,125	0,000
MVL_5	1,214	0,112	0,000
MVL_10	0,957	0,107	0,000
MVL_15	0,655	0,113	0,000
Vermieter_1	−1,155	0,158	0,000
Vermieter_2	−1,739	0,192	0,000
Vermieter_3	−1,323	0,139	0,000
Vermieter_4	−0,841	0,170	0,000
Vermieter_5	−2,039	0,166	0,000
Wohnlage_1	0,276	0,103	0,008
Wohnlage_3	−0,310	0,108	0,004

9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 9.2 bereits erläutert, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt. In der Gleichung in Unterabschnitt 9.2.1 sind diese Merkmale durch den Term $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert. Für Fürth wurden die Mietvertragslaufzeit (siehe Frage 1 im Mieter:innenfragebogen) und der Vermietertyp (siehe Frage 5 im Mieter:innenfragebogen) als außergesetzliche Merkmale aufgenommen. Die Ergebnisse für die Mietvertragsdauer sind in Tabelle 5 unter den Modellvariablen, welche mit MVL beginnen, zu sehen. Dabei bedeutet MVL_1, dass die Mietvertragslaufzeit bis 1 Jahr lang ist, MVL_2, dass die Laufzeit zwischen einem und zwei Jahren liegt und so weiter. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 15 Jahren ist die Referenzkategorie. In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 5 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Folgende Tabelle 7 zeigt die Häufigkeitsverteilung dieses Merkmals.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind 5 große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Alle zeigten einen signifikant negativen Zusammenhang mit der Miethöhe. Die Referenzkategorie sind entsprechend kleinere Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Fürth. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

Tabelle 7: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten

Modellvariable	Fallzahl	Anteil
MVL_1	221	12,8 %
MVL_2	208	12,1 %
MVL_3	240	13,9 %
MVL_5	255	14,8 %
MVL_10	290	16,8 %
MVL_15	176	10,2 %
MVL_15+	333	19,3 %

9.3.2 Einfluss der Wohnfläche

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

$$NKM_{qm} = 11,548313 - 0,129856 * Wfl + 0,001145 * Wfl^2 - 0,00000336 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) erhöht sich der Wert der Konstanten auf 12,3552. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 7) gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei denen alle Variablen (die gesetzliche Merkmale abbilden) außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

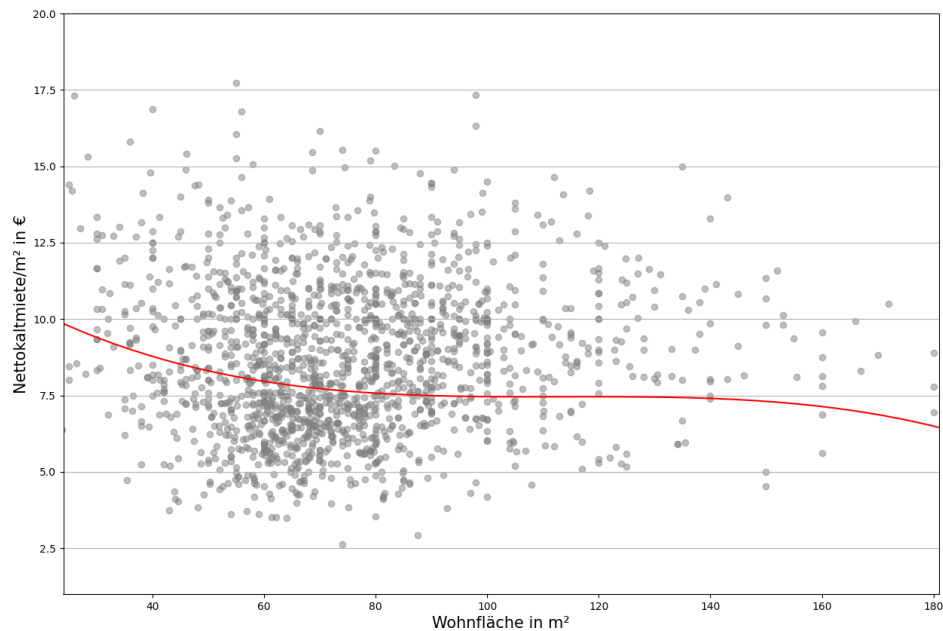


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 8).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 180 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 m² und 180 m² aus.

Tabelle 8: Basismiettablelle

Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²
25	9,77 €	64	7,85 €	103	7,46 €	142	7,39 €
26	9,69 €	65	7,83 €	104	7,46 €	143	7,38 €
27	9,62 €	66	7,81 €	105	7,46 €	144	7,37 €
28	9,54 €	67	7,78 €	106	7,46 €	145	7,36 €
29	9,47 €	68	7,76 €	107	7,46 €	146	7,35 €
30	9,40 €	69	7,74 €	108	7,46 €	147	7,34 €
31	9,33 €	70	7,72 €	109	7,46 €	148	7,33 €
32	9,26 €	71	7,70 €	110	7,46 €	149	7,32 €
33	9,20 €	72	7,69 €	111	7,46 €	150	7,31 €
34	9,13 €	73	7,67 €	112	7,46 €	151	7,29 €
35	9,07 €	74	7,65 €	113	7,46 €	152	7,28 €
36	9,01 €	75	7,64 €	114	7,46 €	153	7,26 €
37	8,95 €	76	7,62 €	115	7,46 €	154	7,25 €
38	8,89 €	77	7,61 €	116	7,46 €	155	7,23 €
39	8,83 €	78	7,60 €	117	7,46 €	156	7,22 €
40	8,78 €	79	7,59 €	118	7,46 €	157	7,20 €
41	8,72 €	80	7,57 €	119	7,46 €	158	7,18 €
42	8,67 €	81	7,56 €	120	7,46 €	159	7,16 €
43	8,62 €	82	7,55 €	121	7,46 €	160	7,14 €
44	8,57 €	83	7,54 €	122	7,46 €	161	7,12 €
45	8,52 €	84	7,54 €	123	7,46 €	162	7,09 €
46	8,48 €	85	7,53 €	124	7,46 €	163	7,07 €
47	8,43 €	86	7,52 €	125	7,45 €	164	7,04 €
48	8,39 €	87	7,51 €	126	7,45 €	165	7,02 €
49	8,35 €	88	7,51 €	127	7,45 €	166	6,99 €
50	8,30 €	89	7,50 €	128	7,45 €	167	6,96 €
51	8,26 €	90	7,49 €	129	7,45 €	168	6,94 €
52	8,23 €	91	7,49 €	130	7,45 €	169	6,91 €
53	8,19 €	92	7,48 €	131	7,44 €	170	6,87 €
54	8,15 €	93	7,48 €	132	7,44 €	171	6,84 €
55	8,12 €	94	7,48 €	133	7,44 €	172	6,81 €
56	8,08 €	95	7,47 €	134	7,43 €	173	6,77 €
57	8,05 €	96	7,47 €	135	7,43 €	174	6,74 €
58	8,02 €	97	7,47 €	136	7,43 €	175	6,70 €
59	7,99 €	98	7,46 €	137	7,42 €	176	6,66 €
60	7,96 €	99	7,46 €	138	7,42 €	177	6,62 €
61	7,93 €	100	7,46 €	139	7,41 €	178	6,58 €
62	7,90 €	101	7,46 €	140	7,40 €	179	6,54 €
63	7,88 €	102	7,46 €	141	7,40 €	180	6,50 €

9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

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

Die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Im Fragebogen wurden 11 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10 im Mieter:innenfragebogen). Die Baujahresklassen wurden in der Regression hinsichtlich ihres Einflusses auf die Miethöhe geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für 7 Baujahresklassen ausgewiesen (siehe Tabelle 9). Hinzu kommt die Referenzklasse der Baujahre von 1919 bis 1965. Die Zuschläge und Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle 9 zu entnehmen:

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Bis 1918	+0,32 €	316	18,3 %
1919-1965	+0,00 €	552	32,0 %
1966-1977	+0,22 €	228	13,2 %
1978-1994	+0,62 €	204	11,8 %
1995-2009	+0,89 €	158	9,2 %
2010-2015	+1,17 €	119	6,9 %
2016-2019	+2,17 €	66	3,8 %
2020-2024	+3,02 €	80	4,6 %

Modernisierung und Energetik Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (Frage 10, 11 und 12 des Vermieter:innenfragebogens) abgefragt. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung

getragen. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Die beste Modellierung der Energetik zeigte sich durch eine Kombinationsvariable der durchgeführten Maßnahmen der energetischen Sanierung seit 2016 (Modellvariable: Anz_Merkmale_Energ_seit2016). Diese Variable nimmt die Werte 1-5 an. Der Koeffizient der Variable gibt entsprechend den zusätzlichen Zuschlag auf die Basismiete für jede durchgeführte Maßnahme an. Aufgrund von Rundungen ergeben sich die in Tabelle 11 aufgeführten Zuschläge. Die Zuschläge gelten nur für Gebäude mit Baujahr vor 2010. Zu den Maßnahmen zählen: Außenwanddämmung, Kellerdeckendämmung, Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke, Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung) und Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme).

Tabelle 10: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Energetischen Maßnahmen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
1 durchgeführte energet. Maßnahme seit 2016	+0,12 €	222	12,9 %
2 durchgeführte energet. Maßnahmen seit 2016	+0,25 €	77	4,5 %
3 durchgeführte energet. Maßnahmen seit 2016	+0,37 €	34	2,0 %
4 durchgeführte energet. Maßnahmen seit 2016	+0,49 €	23	1,3 %
5 durchgeführte energet. Maßnahmen seit 2016	+0,61 €	18	1,0 %

Bei den Modernisierungen zeigten die Einzelmaßnahmen Erneuerung/Modernisierung der Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) seit 2016 (Modellvariable: Sanitaer_ab 2026) und Erneuerung/Modernisierung der Elektroinstallation seit 2010 (Modellvariable: Elektro_ab 2010) einen signifikanten Effekt auf die Miethöhe. Diese Maßnahmen müssen von dem/der Vermieter:in durchgeführt worden sein und müssen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben.

Tabelle 11: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Sanitaer_ab 2016	+0,36 €	209	12,1 %
Elektro_ab 2010	+0,48 €	288	16,7 %

Art des Gebäudes/der Wohnung Als ein gesetzliches Merkmal ist die Art der Wohnung zu berücksichtigen. In der Befragung zum Mietspiegel wurden Wohnungen in allen Gebäudetypen berücksichtigt. In Frage 7 des Mieter:innenfragebogens wurde die Anzahl der Wohnungen, die vom Hauseingang aus erreichbar sind, abgefragt und die Art des Gebäudes bei weniger

als vier Wohnungen. Demnach befinden sich 90,3 % der Mietwohnungen in Fürth in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen. Der Rest befindet sich entsprechend in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden (z. B. Wohn- und Geschäftsgebäude). Für die Gebäudetypen konnte in Fürth kein plausibler Zusammenhang mit der Miethöhe festgestellt werden. Als weitere Merkmale der Art wurden der Wohnungstyp und die Geschosslage (Fragen 8-10 des Mieter:innenfragebogens) sowie der Denkmalstatus des Gebäudes (extern herangespielte Daten, Quelle: Stadt Fürth) getestet. Einen statistisch signifikanten Effekt zeigten diese Merkmale aber nicht.

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden externe Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Stadt Fürth zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Fürth)
- Grenzen der statistischen Bezirke (Quelle: Stadt Fürth)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Stadt Fürth)
- Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}) laut Lärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen, Straßen gesamt und an Industrieanlagen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Umgebungslärm (L_{DEN} und L_{Night}) laut Umgebungslärmkartierung 2022 an Haupteisenbahnstrecken (Quelle: Eisenbahnbundesamt)
- öffentliche Parks und Waldflächen (Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Fürth)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Fürth)
- Spielplätze, Sportanlagen (Quelle: Stadt Fürth)
- ÖPNV-Haltestellen (Quelle: Stadt Fürth)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Stadtteilen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig und Luftlinie) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet. Als Merkmal zur Messung von Zentralität wurde außerdem die Entfernung zum Hauptbahnhof Fürth bestimmt und getestet.

Makrolage Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Fürth in 18 statistische Bezirke zurückgegriffen (siehe Tabelle 12). Zur Bestimmung des Einflusses der statistischen Bezirke wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Bezirke und Zentralität) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen

durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Bezirke mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Wohnlagen mit ähnlichen Koeffizienten wurden zusammengefasst. Im Ergebnis konnte für zwei Wohnlagen (Wohnlage 1 und 3) ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden, hinzu kommt eine Referenzwohnlage (Wohnlage 2). Welche statistischen Bezirke die entsprechende Wohnlage bilden, ist Tabelle 12 zu entnehmen.

Tabelle 12: Zuordnung Statistische Bezirke zu Wohnlagen

Bezeichnung Statistischer Bezirk	Wohnlage
Südstadt Weikershof	1
Dambach, Unterfürberg	1
Oberfürberg, Eschenau	1
Hardhöhe	1
Schwand, Eigenes Heim	1
Altstadt, Innenstadt	2
Stadtpark, Stadtgrenze	2
Nördliche Südstadt	2
Südstadt Industriegebiet	2
Südliche Südstadt	2
Poppenreuth, Espan	2
Ronhof, Kronach	2
Atzenhof, Burgfarrnbach	3
Unterfarrnbach	3
Scherbsgraben, Billiganlage	3
Sack, Braunsbach, Bislohe, Steinach	3
Stadeln, Herboldshof, Mannhof	3
Vach, Flexdorf, Ritzmannshof	3

Mikrolage Neben der Analyse der Wohnlage auf Stadtteilebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Darunter bspw. die oben genannten Geodaten zu Schulen, Spielplätzen etc. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter negativer Einfluss auf die Miethöhe, wenn Wohnungen nachts mehr als 49,5 dB(A) Straßenlärm an Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind. Die Zu- bzw. Abschläge und Häufigkeiten der Wohnlage sind Tabelle 13 zu entnehmen.

Tabelle 13: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
lärm_nachts_M_Road>=49.5	−0,31 €	194	11,3 %
Wohnlage_1	+0,28 €	306	17,8 %
Wohnlage_2	+0,00 €	1.130	65,6 %
Wohnlage_3	−0,31 €	287	16,7 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 14 des Mieter:innenfragebogens herangezogen (bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden). Aus den abgefragten Merkmalen wurde eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden zunächst die positiven und negativen Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung summiert, welche einen plausiblen Zusammenhang mit der Miethöhe zeigten. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Pluspunkt oder einem Minuspunkt versehen.

Positive Merkmale, 1 Pluspunkt:

- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Mindestens zwei Waschbecken

Negative Merkmale, 1 Minuspunkt:

- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitäre Objekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt z. B. durch Fliesen
- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Vinylboden)
- Weder Fenster noch Lüftungsanlage (mindestens Abluft) vorhanden

Tabelle 14 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktschritte, die Zu-/Abschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine Variable in der Codierung -1, 0, 1 und 2 in die Regression eingegangen ist (Modellvariable: Bad_ord). Der Zuschlag für die beste Ausstattungsklasse ist demnach der doppelte Wert des in Tabelle 5 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 30 Fällen die Frage 14 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde. Für diese Datensätze wurde der Mittelwert der Variable unterstellt („Mean Substitution“).

Tabelle 14: Ausstattungsklassen Sanitärausstattung

Punktsumme	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
-3 bis -2 Punkte	-0,33 €	143	8,3 %
-1 bis 0 Punkte	+0,00 €	774	44,9 %
1 bis 2 Punkte	+0,33 €	560	32,5 %
> 2 Punkte	+0,67 €	216	12,5 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale der Wohnung bzw. des Gebäudes zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 15 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Zweites Bad Zusätzlich zur Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers, wurde in Frage 16 des Mieter:innenfragebogens erfragt, ob es ein „Zweites WC (*Gäste-WC*)“ oder ein „Zweites Bad (*mit Badewanne oder Dusche*)“ in der Wohnung gibt. In 19,3 % der Wohnungen gibt es demnach ein zweites WC und in 4,3 % der Wohnungen ein zweites Bad. Das zweite Bad in der Wohnung zeigte einen positiven, signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

Art der Küche In Frage 15 des Mieter:innenfragebogens wird die Art der Küche (Geschlossene Küche (*eigener Raum*), Offene Küche (*in einen Wohnraum integriert*) oder Kochnische) abgefragt. Gegenüber dem Standard der geschlossenen Küche (44,9 % der Wohnungen), zeigte sich ein positiver Effekt auf die Miethöhe für die offene Küche (22,5 % der Wohnungen) und ein negativer Effekt für die Kochnische (30,2 % der Wohnungen).

Einbauküche Die Befragten sollten weiterhin angeben, ob die Wohnung mit einer „kompletten Einbauküche (*Herd bzw. Kochfeld und Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank*)“ ausgestattet ist. Falls in Frage 2 eine Mietzahlung für die Einbauküche angegeben wurde, wurde die entsprechende Variable (Modellvariable: AusstWohn_EBK) auf 0 gesetzt. Demnach waren 24,3 % der Wohnungen mit einer kompletten Einbauküche ohne zusätzliche Mietzahlung ausgestattet.

Durchgangszimmer Weiterhin wurde abgefragt, ob es in der Wohnung ein Durchgangszimmer gibt. Dies war für 16,7 % der Wohnungen der Fall (siehe Modellvariable: AusstWohn_Durchgangszimmer).

Bodenbeläge In Frage 18 des Mieter:innenfragebogens wurden die Befragten gebeten, anzugeben, welchen Bodenbelag die Wohnräume überwiegend haben. Nur eine Antwort war möglich. Es konnten signifikant negative Effekte auf die Miethöhe für die Angaben „Kein Belag (z.B. Rohboden)“, „Linoleumboden“ und „PVC-Boden“ ermittelt werden. Ein signifikant positiver Effekte wurde für „Parkett, Dielenboden (Massivholz)“ festgestellt. Die Referenzgruppe sind entsprechend die anderen abgefragten Bodenbeläge, also „Keramische Bodenfliesen“, „Vinyl-/Designboden“, „Stein-/Marmorboden“, „Teppichboden“ und „Laminat“.

Wohnung stufenfrei erreichbar In Frage 16 wurde erfragt, ob die „Wohnung stufenfrei erreichbar“ sei (Modellvariable: AusstWohn_stufenfrei). Dies war in 12,5 % der Wohnungen gegeben.

Stuckverzierung an Außenfassade Ebenfalls in Frage 16 wurden die Befragten gebeten anzugeben, ob es Stuckverzierung an der Außenfassade des Gebäudes gebe (Modellvariable: AusstWohn_FassadeVerzier). Dies war in 6,6 % der Fälle gegeben.

Garten Des Weiteren gab es in Frage 16 die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung über einen Garten verfügt und wenn ja, ob zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen oder zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen. Bei 10,6 % der Wohnungen in der Datenbasis war ein Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden (siehe Modellvariable: Garten_allein).

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia Es wurde weiterhin in Frage 16 erfragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 34,8 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen demnach *nicht* über einen solchen Bereich (siehe Modellvariable: AusstWohn_keinBalkon).

Stellplatz mit Nutzung einer E-Ladesäule In Frage 19 des Mieter:innenfragebogens gab es die Möglichkeit anzugeben, ob es eine zur Wohnung gehörende Garage bzw. einen Stellplatz gibt. Wenn es einen durch den/die Vermieter:in gestellten Stellplatz gibt, sollte noch angegeben werden, ob an diesem die Nutzung einer E-Ladesäule möglich ist. Es wurde eine Variable gebildet, die den Wert eins annimmt, wenn mindestens eine der Antwortmöglichkeiten (Stellplatz in Tiefgarage, Einzel- / Doppelgarage, Carport oder offener Stellplatz im Freien) angekreuzt wurde, bei Frage 2 keine Mietzahlung für eine Garage bzw. einen Stellplatz angegeben wurde und zusätzlich die Nutzung einer E-Ladesäule möglich ist (Modellvariable: Stellplatz_Lademöglichkeit). Eine Stellplatz mit E-Ladesäule ohne zusätzliche Mietzahlung war demnach bei 1,0 % der Fälle in der Datenbasis vorhanden.

Einzelöfen In Frage 20 des Mieter:innenfragebogens (bzw. Frage 6 des Vermieter:innenfragebogens) wurde gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. In 2,7 % der Wohnungen wird demnach mit „Einzelöfen (*Kachelöfen, Nachtspeicherheizung*)“ geheizt. Der Standard ist hier die „Zentralheizung (*eine Heizung für das ganze Gebäude, Standard, z. B. auch bei Fernwärme*)“ mit 79,2 %.

3-Scheiben Fenster In Frage 21 des Mieter:innenfragebogens (Frage 8 des Vermieter:innenfragebogens) wurden die Befragten gebeten, anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Hier gaben 16,3 % der Befragten an, dass die Wohnung überwiegend mit 3-Scheiben-Wärmeschutzfenstern ausgestattet ist. Der Standard sind hier die „2-Scheiben-Verbundglasfenster (*zwei fest verbundene Scheiben*)“ mit 77,0 %.

Energieträger Wärmepumpe Die Befragten der Vermieter:innenbefragung wurden in Frage 7 gebeten, anzugeben, welche Energieträger / Versorgungsarten zum Heizen verwendet werden. Mehrfachnennungen waren möglich. In 2,0 % der Wohnungen wird demnach eine Wärmepumpe zum Heizen genutzt. Der am meisten verwendete Energieträger war Gas mit 60,6 %. In 25,3 % der Fälle lag die Information zum Energieträger nicht vor oder der Energieträger war unbekannt.

Tabelle 15: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Kochnische	−0,43 €	520	30,2 %
Offene Küche	+0,41 €	388	22,5 %
AusstWohn_EBK	+0,23 €	419	24,3 %
AusstWohn_ZweitesBad	+0,46 €	74	4,3 %
AusstWohn_stufenfrei	+0,38 €	215	12,5 %
AusstWohn_FassadeVerzier	+0,54 €	113	6,6 %
AusstWohn_Durchgangszimmer	−0,34 €	287	16,7 %
AusstWohn_keinBalkon	−0,40 €	600	34,8 %
Kein Belag	−0,69 €	101	5,9 %
Linoleumboden	−0,65 €	99	5,7 %
PVC	−0,33 €	253	14,7 %
Parkett/Dielen	+0,33 €	393	22,8 %
Garten_allein	+0,31 €	182	10,6 %
Stellplatz_Lademöglichkeit	+0,77 €	17	1,0 %
Einzelöfen	−0,60 €	47	2,7 %
3-Scheiben	+0,23 €	280	16,3 %
Energieträger_Wärmepumpe	+0,52 €	34	2,0 %

9.4 Spanne

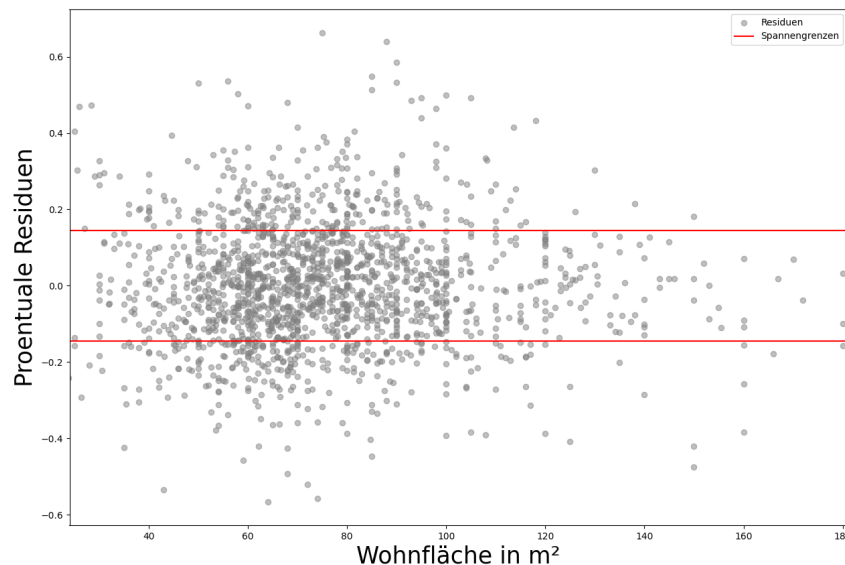
Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Vermietertyp und Mietdauer kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Fürth 2025 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 9.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 15 %** und **+ 14 %**.

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

Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



9.5 Güte des Regressionsmodells

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

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

Erklärungsgehalt (R^2) Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 68,2 %, d. h. 68,2 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 50,3 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m^2

als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R^2 -Werte zur Folge.

Heteroskedastizität Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m^2 verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Ein Breusch-Pagan-Test bestätigte das Vorliegen von Heteroskedastizität. Da dies zu unzuverlässigen Signifikanztests führt, wurden in der Schätzung robuste Standardfehler („White“-Korrektur) berechnet. Diese passen die Schätzung der Standardfehler so an, dass sie auch bei heteroskedastischen Residuen konsistente Schätzungen liefern.

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

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 8 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 15 % abgezogen (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,85). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² 14 % addiert (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,14).

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

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von dem Stadtrat der Stadt Fürth als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Oktober 2024 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

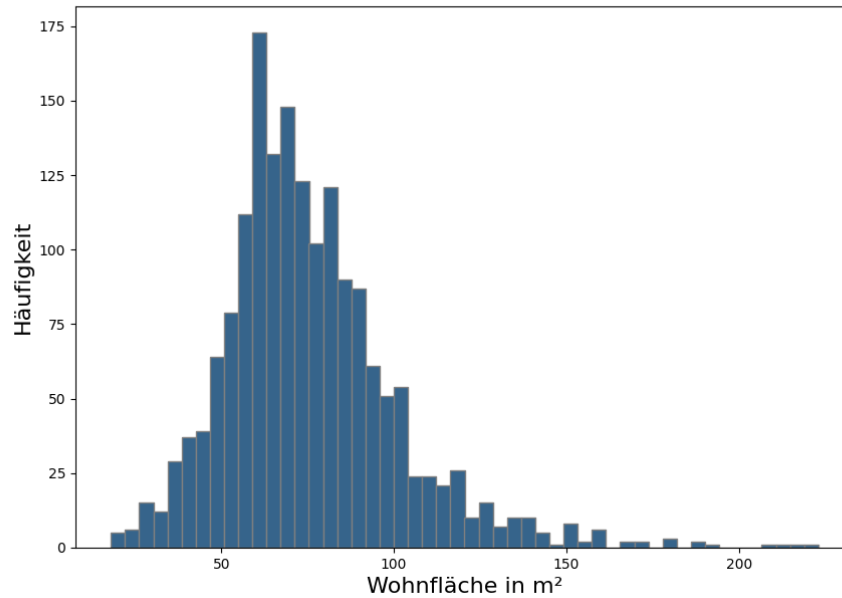
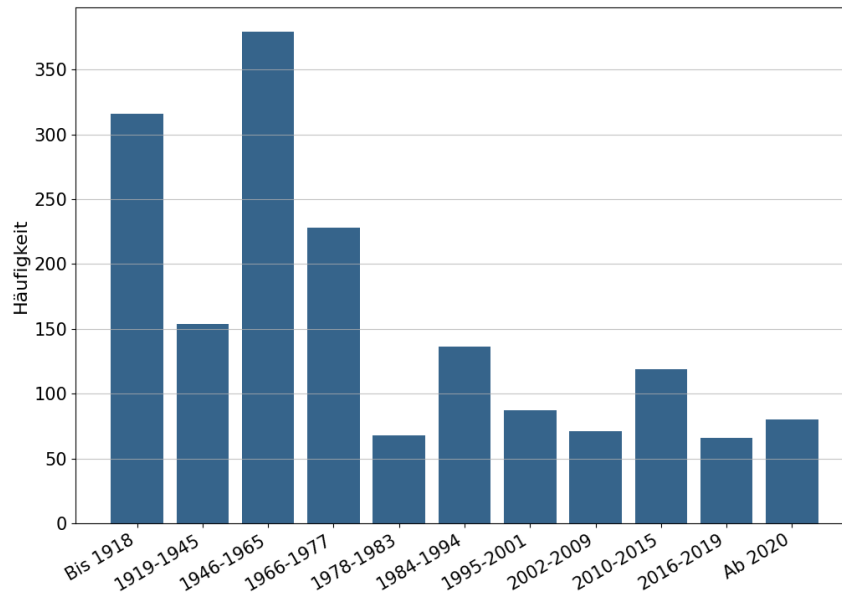


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen



Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Fürth 2025

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...		
☐ Mieter:in → weiter ☐ Eigentümer:in → Ende ☐ Untermieter:in → Ende		
Frage B: Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.10.2018 begonnen?		
☐ Ja → Frage C ☐ Nein → weiter		
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokalmiete seit dem 01.10.2018 verändert? <i>(Nettokalmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>		
☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende		
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter		
Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung)		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter ☐ Unbekannt → weiter		
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</i>		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter		
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter		
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</i>		
☐ Ja → Frage G1 ☐ Nein → Frage H		
Frage G1: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?		
☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende		
Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z. B. einzeln vermietete "WG-Zimmer")</i>		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter		
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? <i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)</i>		
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter		
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?		
Monat		Jahr
Frage 2: Wie hoch ist die für Oktober 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)		
Ich bezahle insgesamt an die/den Vermieter:in (Gesamtbetrag): Tausend Hundert €		
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung/Abbuchung!)		
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:		
a) Nettokalmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage): Tausend Hundert €		
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): Tausend Hundert €		

Fortsetzung von Frage 2:
 a) davon kalte Betriebskosten €
 beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in der Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

 I) Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

 II) Wasser/Abwasser ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

 III) Müllbeseitigung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

 IV) Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

 V) Sach- und Haftpflichtversicherung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

b) davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) €

c) Möblierungszuschlag: €

d) Garage/Stellplatz: €

e) Einbauküche: €

f) Andere Kosten/Zuschläge für: €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

 Monat Jahr
☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert
Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)
 m²
Frage 5: Wer ist Ihr:e Vermieter:in?
☐ Bauverein Fürth eG

☐ Bau- und Siedlungsgenossenschaft
"Volkswohl" eG

☐ Wohnungsgenossenschaft
Fürth-Oberasbach

☐ Wohnungsbaugesellschaft der
Stadt Fürth mbH

☐ Baugenossenschaft "Eigenes
Heim" eG

☐ Andere:r Vermieter:in
(bitte unten angeben)

Name Vermieter:in:

Adresse Vermieter:in:

Vorname:

Straße:

Hnr.:

Nachname:

PLZ:

Unternehmen:

Ort:

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)
 Zimmeranzahl:
Frage 7: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?
 Anzahl Wohnungen: Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 8**
 Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage:**

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

☐ Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus

☐ Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus

☐ Nein, Wohnung befindet sich in (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

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

☐ Ja ☐ Nein

Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>(Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. <u>Nicht</u> gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)</i>		Anzahl Geschosse:
Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? <i>(nur eine Antwort möglich)</i> ☐ Keller / Souterrain / Untergeschoss ☐ Erdgeschoss /Hochparterre ☐ Mehrere Geschosse ☐ Gartengeschoss <i>(bei Hanglage)</i> ☐ Obergeschoss		
Frage 10: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i> ☐ Dachgeschosswohnung mit Dachschräge ☐ Maisonette-Wohnung <i>(Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)</i> ☐ Penthouse-Wohnung		
Frage 11: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? <i>(bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr)</i>		Baujahr:
Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung? ☐ Bis 1918 ☐ 1946-1965 ☐ 1978-1983 ☐ 1995-2001 ☐ 2010-2015 ☐ Ab 2020 ☐ 1919-1945 ☐ 1966-1977 ☐ 1984-1994 ☐ 2002-2009 ☐ 2016-2019 ☐ Unbekannt		
Frage 12: Befindet sich ein WC in der Wohnung?		☐ Ja ☐ Nein
Frage 13: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?		☐ Ja ☐ Nein → weiter zu Frage 15
Frage 14: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? <i>(Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen des Mietenden gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)</i>		
☐ Badewanne <i>(auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)</i>	☐ Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte <i>(Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen</i>	☐ Heizmöglichkeit ☐ Handtuchheizkörper
☐ Dusche <i>(der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)</i>	☐ Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag <i>(z.B. Vinylboden)</i>	☐ Fußbodenheizung ☐ Fenster
☐ Bodengleiche/ebenerdige Dusche <i>(ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)</i>	☐ Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken	☐ Lüftungsanlage <i>(mindestens Abluft)</i>
Frage 15: Welche Art von Küche weist die Wohnung auf? ☐ Geschlossene Küche <i>(eigener Raum)</i> ☐ Offene Küche <i>(in einen Wohnraum integriert)</i> ☐ Kochnische		
Frage 16: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? <i>(von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)</i>		
☐ Komplette Einbauküche <i>(Herd bzw. Kochfeld und Backofen, Spüle, Schränke und Kühlschrank)</i>	☐ Überdachte und absperrbare <i>(ohne Schlüssel nicht zugängliche)</i> Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	
☐ Zweites WC (Gäste-WC)	☐ Aufzug vorhanden	
☐ Zweites Bad <i>(mit Badewanne oder Dusche)</i>	☐ Wohnung stufenfrei erreichbar	
☐ Einbauschränke außerhalb der Küche	☐ Alle Türen mind. 90 cm breit	
☐ Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion	☐ Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	
☐ Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung <i>(abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)</i>	☐ Rollläden, Fensterläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	
☐ Abstellraum in der Wohnung <i>(kein Einbauschränk, mindestens 1 m²)</i>	☐ Schallschutzfenster vorhanden	

Fortsetzung von Frage 16:

☐ Stuckverzierung an Außenfassade des Gebäudes ☐ Stuckverzierungen an den Decken der Wohnung (<i>aus Gips, nicht aus Kunststoff</i>) ☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume ☐ Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (<i>nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume</i>) ☐ Durchgangszimmer ☐ Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt	☐ Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i>) ☐ Garten Falls ja: ☐ zur alleinigen Nutzung (<i>Garten ist nur dem Mietenden zugänglich</i>) ☐ zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen ☐ Grünflächen durch den/die Vermieter:in zur gemeinschaftlichen Nutzung freigegeben ☐ Begrünter Innenhof vorhanden
--	--

Frage 17: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf die Lage der Haupträume (Schlafzimmer, Wohnzimmer) der Wohnung zu? (*nur eine Antwort möglich*)

Hauptwohnräume liegen: ☐ Richtung Straße ☐ Nicht in Richtung Straße ☐ Nicht eindeutig

Frage 18: Welchen Bodenbelag haben ihre Wohnräume überwiegend? (*von Vermieter:in gestellt, nur eine Antwort möglich*)

☐ Parkett, Dielenboden (Massivholz)	☐ Stein-/Marmorboden	☐ Linoleumboden
☐ Keramische Bodenfliesen	☐ Teppichboden	☐ Laminat
☐ Vinyl-/Designboden	☐ PVC-Boden	☐ Kein Belag (z. B. Rohboden)

Frage 19: Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage/ein Stellplatz? (*ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich*)

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

Wenn Garage/Stellplatz vorhanden: Ist die Nutzung einer von Vermieter:in gestellten E-Ladesäule möglich? ☐ Ja ☐ Nein

Frage 20: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (*von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.*)

☐ Zentralheizung (<i>eine Heizung für das ganze Gebäude, Standard, z. B. auch bei Fernwärme</i>)	☐ Einzelöfen (<i>Kachelöfen, Nachtspeicherheizung</i>)
☐ Etagenheizung (<i>eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage</i>)	☐ Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (<i>auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde</i>)
☐ Sonstiges, und zwar: _____	

Frage 21: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (*nur eine Antwort möglich*)

☐ 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster
☐ 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (<i>zwei fest verbundene Scheiben</i>)
☐ Kastenfenster/Verbundfenster (<i>zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen, die nicht direkt miteinander verbunden sind</i>)
☐ Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)

Frage 22: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Seite 4

C Anhang: Fragebogen konsekutive Vermieter:innenbefragung

Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Fürth 2025

Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/fuerth> vornehmen.

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

Ihr Zugangscode:

Wohnungs-ID:

Frage A: Vermieten Sie die Wohnung an eine:n...	
☐ Mieter:in → weiter	☐ Untermieter:in → Ende
☐ oder sind Sie selbstnutzende:r Eigentümer:in → Ende	
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.10.2018 neu vermietet?	
☐ Ja → Frage C ☐ Nein	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.10.2018 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	
☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende	
Frage C: Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
Frage D: War die Wohnung am 01. Oktober 2024 mietpreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung)	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
☐ Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)	
☐ Ja → Frage G1 ☐ Nein → Frage H	
Frage G1: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	
☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende	
Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) (z. B. einzeln vermietete "WG-Zimmer")	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	
☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter	
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	Jahr
Frage 2: Wie hoch ist die für Oktober 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	
Ich erhalte insgesamt von der/dem Mieter:in (Gesamtbetrag): (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung/Abbuchung!)	
..... €	
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage):	 €
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung):	 €

Fortsetzung von Frage 2:

a) davon kalte Betriebskosten €
beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in der Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

I) Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

II) Wasser/Abwasser ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

III) Müllbeseitigung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

IV) Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

V) Sach- und Haftpflichtversicherung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

b) davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) €

c) Möblierungszuschlag: €

d) Garage/Stellplatz: €

e) Einbauküche: €

f) Andere Kosten/Zuschläge für: €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat Jahr

☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

m²

Frage 5: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr)

Baujahr:

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

- ☐ Bis 1918 ☐ 1946-1965 ☐ 1978-1983 ☐ 1995-2001 ☐ 2010-2015 ☐ Ab 2020
☐ 1919-1945 ☐ 1966-1977 ☐ 1984-1994 ☐ 2002-2009 ☐ 2016-2019 ☐ Unbekannt

Frage 6: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.)

- ☐ Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, Standard, z. B. auch bei Fernwärme) ☐ Einzelöfen (Kachelöfen, Nachtspeicherheizung)
☐ Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage) ☐ Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde)
☐ Sonstiges, und zwar:

Frage 7: Welche Energieträger / Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Öl ☐ Fernwärme ☐ Strom ☐ Solarenergie ☐ Sonstige Energieträger:
☐ Gas ☐ Kohle ☐ Holz / Pellets ☐ Wärmepumpe ☐ Unbekannt

Frage 8: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- ☐ 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster
☐ 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)
☐ Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen, die nicht direkt miteinander verbunden sind)
☐ Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Fortsetzung von Frage 11 auf Seite 4

C Anhang: Fragebogen konsekutive Vermieter:innenbefragung



Fortsetzung von Frage 11: Wurden folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)	☐ Ja	☐ Nein	☐ Unbekannt
Falls ja, welcher Zeitraum?	☐ vor 2002	☐ 2002 - 2009	☐ 2010-2015
	☐ 2016-2020	☐ ab 2021	☐ Unbekannt
Erneuerung der Heizungs- installation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)	☐ Ja	☐ Nein	☐ Unbekannt
Falls ja, welcher Zeitraum?	☐ vor 2002	☐ 2002 - 2009	☐ 2010-2015
	☐ 2016-2020	☐ ab 2021	☐ Unbekannt

Frage 12: Wurden seit dem 01.01.2002 Erneuerungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten, von dem/der Vermieter:in durchgeführt?

Fußbodenbeläge	☐ Ja, Jahr		☐ Nein	☐ Unbekannt
Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschasse, Waschbecken)	☐ Ja, Jahr		☐ Nein	☐ Unbekannt
Elektroinstallation	☐ Ja, Jahr		☐ Nein	☐ Unbekannt
Schallschutz eingebaut	☐ Ja, Jahr		☐ Nein	☐ Unbekannt
Innen-/Wohnungstüren erneuert	☐ Ja, Jahr		☐ Nein	☐ Unbekannt

Frage 13: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- ☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
- ☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de