

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Fürth 2023**

März 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Erstellung der Fragebögen</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ziehung der Stichprobe</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Befragung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Mieterbefragung.....	7
5.2	Vermieterbefragung.....	7
<b>6</b>	<b>Datenaufbereitung</b> .....	<b>9</b>
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe .....	9
6.2	Datenschutz.....	11
<b>7</b>	<b>Auswertung</b> .....	<b>12</b>
7.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> .....	12
7.2	Regressionsmodell.....	13
7.3	Regression der 1. Stufe.....	14
7.4	Regression der 2. Stufe.....	18
7.4.1	Baujahr.....	22
7.4.2	Sanitärausstattung.....	22
7.4.3	Modernisierung.....	23
7.4.4	Wohnlage .....	25
7.4.5	Weitere Ausstattungsmerkmale.....	26
7.5	Spanne.....	27
7.6	Güte des Regressionsmodells.....	28
<b>8</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b> .....	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Schlussbemerkungen</b> .....	<b>31</b>
	<b>Anlage</b> .....	<b>32</b>

### 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d 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 Betriebskostenerhöhungen 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 letzte Mietspiegel der Stadt Fürth wurde 2018 neu erstellt und 2020 per Stichprobe fortgeschrieben. Mietspiegel müssen nach § 558d Abs. 2 nach vier Jahren neu erstellt werden. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde im März 2022 von der Stadt Fürth damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Die Mietspiegelerstellung in Fürth erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (MsV) sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020). Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Fürth statt. Im Mai 2022 folgte eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- Stadt Fürth
- Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
- Haus- u. Grund Fürth und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Fürth
- Jobcenter Fürth
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth
- Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
- Vertreter der Stadtfractionen von SPD, CSU und Bündnis 90/Die Grünen

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Das Befragungskonzept sah zunächst eine zweiteilige Befragung vor. Zunächst wurden Mietern befragt, daran anschließend folgte eine Befragung der zugehörigen Vermieter. Die zweiteilige Befragung wurde durchgeführt, um einerseits die Antworten zu prüfen und andererseits, um die Mieterbefragung durch zusätzliche Informationen der Vermieter anzureichern, die Mieter häufig nicht zur Verfügung stellen können, das betrifft insbesondere Themen der Energetik und Modernisierungen.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 5. Mai 2022 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie die Fragebogenentwürfe (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 12. Januar 2023 und am 2. Februar 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen von Präsentationen vorgestellt. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben dem Mietspiegel danach zugestimmt. Der Mietspiegel wurde zudem am 28. März 2023 im Stadtrat der Stadt Fürth als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

### 3 Erstellung der Fragebögen

Das zweiteilige Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern im ersten Schritt und der daran anschließenden Vermieterbefragung erforderte zwei Fragebögen. Bei den Mietern wurden neben Fragen zur Miethöhe insbesondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung abgefragt. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden vor allem Fragen bezüglich der energetischen Beschaffenheit und zu Modernisierungen gestellt, da Mieter häufig über keine ausreichenden Kenntnisse zu diesen Themen verfügen.

Die Fragebögen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Die Fragebögen sind im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen.

## 4 Ziehung der Stichprobe

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

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit 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 (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Anschriften von Wohnobjekten des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus

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 Personen erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Adressen mit geförderten Wohnungen aus den Einwohnermeldedaten entfernt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1: Filterfragen.

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

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 55.051 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 lebten zum Stichtag 9. Mai 2011 ca. 65 % der Haushalte in Fürth zur Miete. Unter der Annahme, dass die Mietquote sich seither nicht verändert hat, lässt sich auf Grundlage der Haushaltszahlen des Statistischen Infosystems Nürnberg und Fürth die ungefähre Anzahl der Miethaushalte bestimmen. Sie liegt bei 44.106, wenn man die Zahlen aus dem Jahr 2021 auf den Stichtag der Erhebung (1. Juli 2022) fortschreibt.

Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 6.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtungen bei der Stichprobenziehung vorgenommen, eine Rückgewichtung ist daher nicht notwendig. In den 6.000 Fällen wurde jeweils die gemeldete Person aus den Einwohnermeldedaten als potenzieller Mieter für die Befragung kontaktiert.

### 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Stichtag 1. Juli 2022 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

#### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 6.000 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Juli 2022 ein Schreiben im Namen des Referenten für Soziales, Jugend und Kultur 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 15. August 2022 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten.

Zu Beginn des Anschreibens wurde in den Sprachen türkisch, russisch und griechisch auf die jeweiligen Übersetzungen des Fragebogens hingewiesen, die online zur Verfügung gestellt wurden.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

#### 5.2 Vermieterbefragung

Die Vermieterbefragung wurde als Online-Befragung durchgeführt. Aus dem Rücklauf der Mieterbefragung wurden insgesamt 1.698 Wohnungen ermittelt, die in die Vermieterbefragung aufgenommen wurden. Es wurden nur solche Wohnungen in die Vermieterbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieterbefragung für den Mietspiegel relevant waren. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 953 Vermieter, von denen zehn Vermieter als große Vermieter (mehr als acht Wohnungen in der Befragung) identifiziert wurden.

Die kleinen Vermieter erhielten im September 2022 ebenfalls ein Anschreiben des Referenten für Soziales, Jugend und Kultur der Stadt Fürth. Auch im Anschreiben der Vermieter wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 14. Oktober 2022 an der Befragung teilzunehmen. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden soll. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation mit IDs zugeordnet; mit Hilfe des Zugangsschlüssels

wurden außerdem die Vermieter identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietern auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

Um den Aufwand für die zehn größeren Vermieter möglichst klein zu halten, wurden sie in einem Anschreiben unter Hinweis auf die Auskunftspflicht gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt identische Fragen zum Vermieter-Fragebogen; die Vermieter konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

## 6 Datenaufbereitung

Im Laufe der Befragung und als Vorbereitung auf die Vermieterbefragung wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil war es möglich, Mieter und Vermieter dafür zu kontaktieren, wenn diese in der Befragung auf freiwilliger Basis ihre Telefonnummer zur Verfügung stellten.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen aus der Mieterbefragung 2.915 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese 2.915 Datensätze bildeten die Nettostichprobe. Aus der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden können keine Datensätze berücksichtigt werden, für die die Wohnfläche fehlt oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden 68 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 47 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 16 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 5 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Die Vermieterbefragung diente unter anderem auch dazu, wichtige Angaben doppelt abzufragen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden Angaben von Mietern und Vermietern zu den Filterfragen, der Miethöhe und der Wohnfläche verglichen. Alle Datensätze, die die Filterfragen bei der Befragung von Mietern oder Vermietern nicht überstanden, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Dadurch kam es dazu, dass Datensätze, die laut Mieterbefragung zunächst verwertbar waren, durch die anschließende Vermieterbefragung ausgeschlossen wurden. Fälle, in denen Mieter und Vermieter unterschiedliche (plausible) Angaben zur Miete gemacht haben, wurden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

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 7). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Ein Datensatz wies eine Abweichung auf, die mehr als 100 % betrug, die erhobene Miete war also mehr als doppelt so hoch wie die modellierte Miete. Aufgrund dieser, auch im Vergleich zu anderen Datensätzen, ungewöhnlich hohen Abweichung, wurde der Datensatz als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 1.440 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 Zahl der 44.106 Mietwohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 441 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.440 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.915 Fällen (48,6 %) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.440 Fälle (49,4 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>6.000</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>3.085</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>2.915</b>
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>1.353</b>
Selbstnutzende Eigentümer	436
Sechs-Jahres-Regel	642
Sonstige Filterfragen	275
<b>Leere Datensätze</b>	<b>53</b>
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>68</b>
<b>Ausreißer</b>	<b>1</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.440</b>

Die Vermieterbefragung wurde an die Daten der Mieterbefragung herangespielt und beeinflusst ebenfalls die Ergebnisse in Tab. 1. In Tab. 2 ist zusätzlich der Rücklauf aus der Vermieterbefragung erläutert. Insgesamt haben die Vermieter zu 73,0% der angefragten Wohnungen eine Rückmeldung gegeben. Von den Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe hatten 999 Fälle (69,4 %) Vermieterinformationen.

Tab. 2: Rücklauf aus der Vermieterbefragung

<b>Fälle in Vermieterbefragung</b>	<b>1.698</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>458</b>
<b>Nettorücklauf</b>	<b>1.240</b>
<b>Fälle bereinigte Nettostichprobe mit Vermieterinformation</b>	<b>999</b>
Anteil	69,4 %

## 6.2 Datenschutz

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.

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 7.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel.

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. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

### 7.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

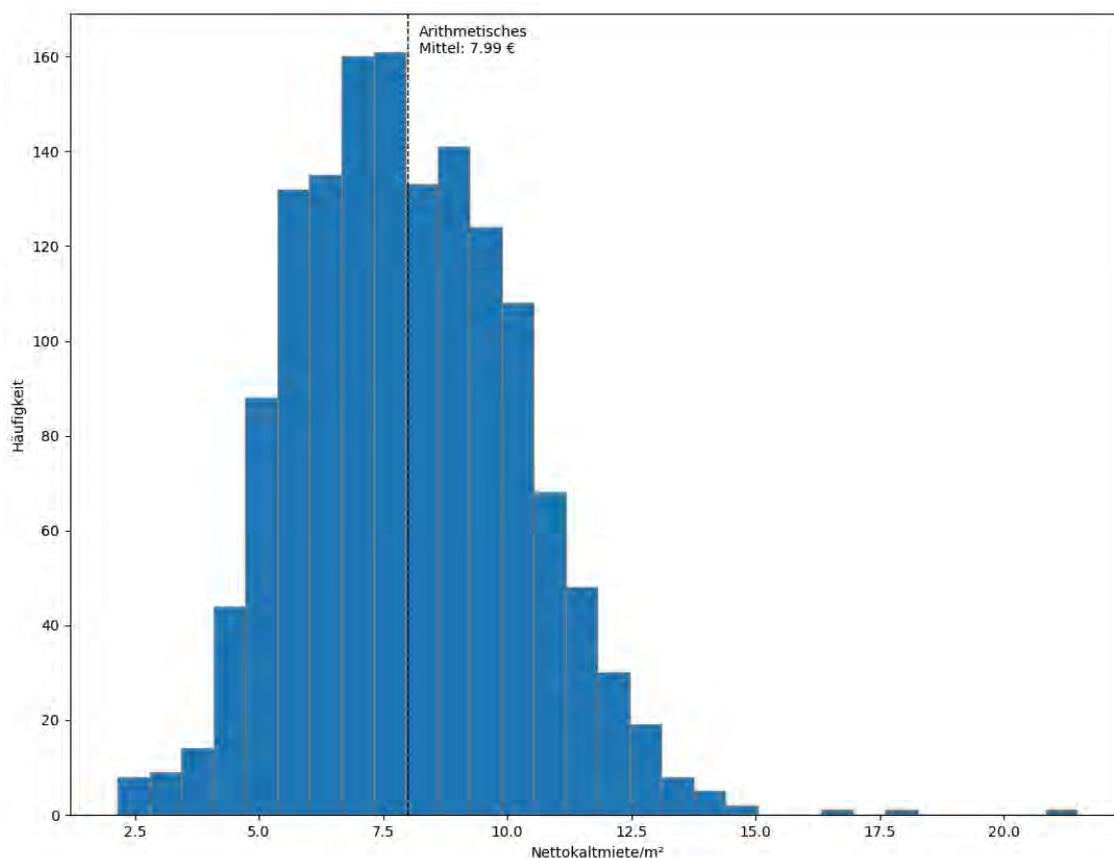
Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Eine Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen erfolgt dabei noch nicht. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> festzustellen.<sup>2</sup>

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Mietspiegel 2023 beträgt 7,99 €, sie liegt damit 0,24 € höher als im Mietspiegel 2020, das entspricht einem Anstieg von 3,1 %. Die Verteilung der Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

---

<sup>2</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich methodische Unterschiede bei der Erhebung oder veränderte Rahmenbedingungen, wie die neu eingeführte Auskunftspflicht, auf die Ergebnisse auswirken und die Vergleichbarkeit einschränken.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup>



## 7.2 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Wohnfläche}) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 7.3). Das Ergebnis der Regression wird verwendet, um eine Basismietentabelle zu erstellen. In der Basismietentabelle wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m<sup>2</sup> ausgewiesen.

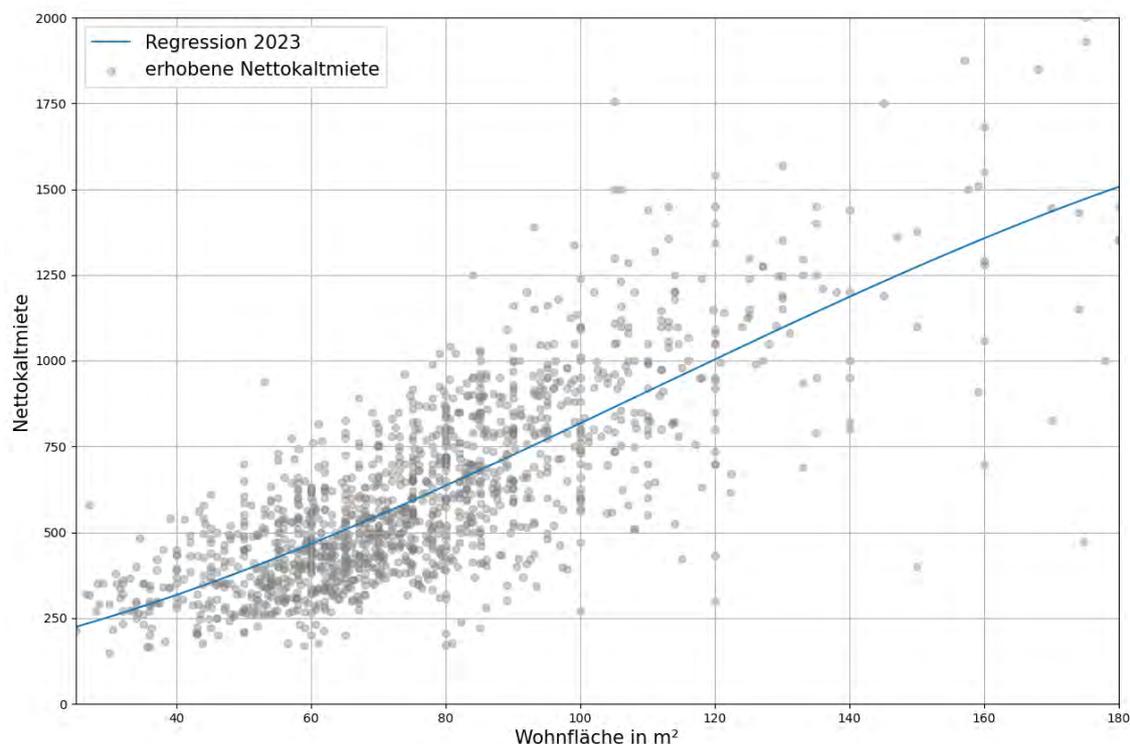
Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor genannt. Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 0). Die Variablen ( $x_1, \dots, x_n$ ) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer ( $a_1, \dots, a_n$ ) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Gestaltung des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete.

Merkmale, die zwar für die Mietpreisbildung relevant sind, jedoch in § 558 Ab. 2 Satz 1 BGB nicht als wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale genannt werden, sind außergesetzliche Merkmale (§ 2 MsV). Typische außergesetzliche Merkmale sind die Dauer des Mietverhältnisses und der Vermieter(typ). Außergesetzliche Merkmale dürfen nicht direkt in die Auswertung einfließen. Die Mietspiegelverordnung ermöglicht jedoch optional die indirekte Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Wahl des Regressionsmodells sowie die Berücksichtigung bei der Identifikation von Ausreißern (§§ 12 u. 14 MsV). Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Fürth 2023 wurde auf eine Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale verzichtet.

### 7.3 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst auch nur der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>

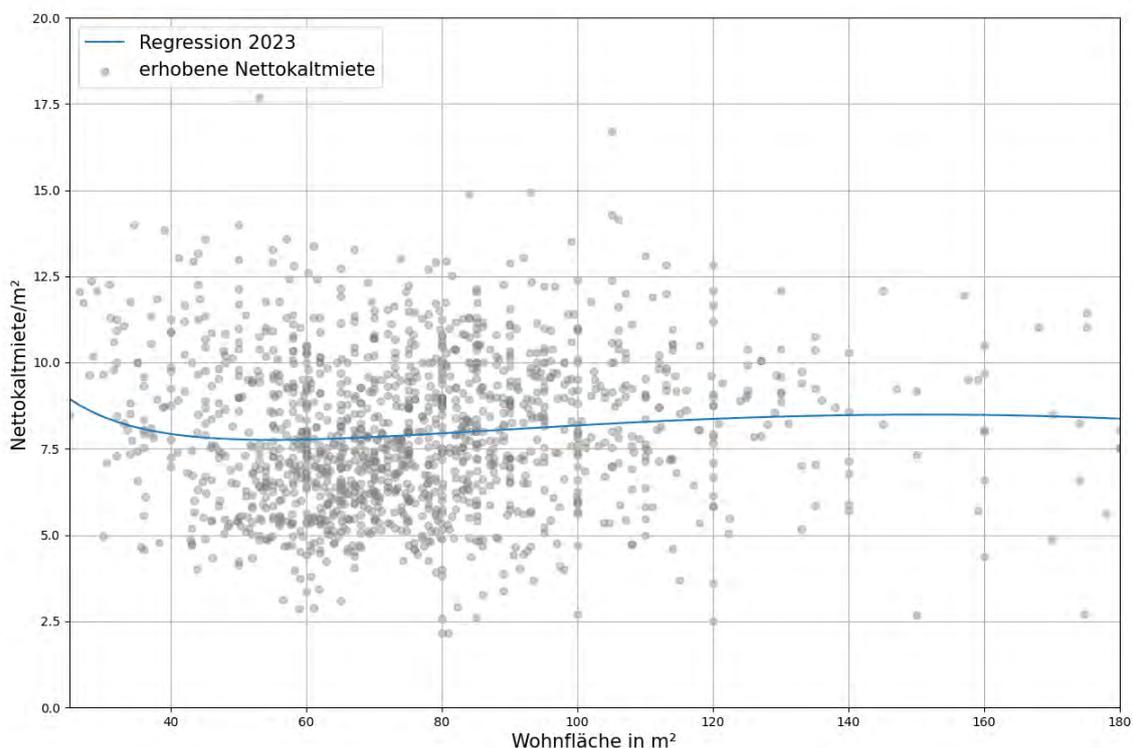


Durch die Punktwolke wurde über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 113,804244 + 3,098601 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,056396 \cdot \text{Wohnfläche}^2 \dots - 0,000170 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Dividiert man die Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Die Funktion für die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> lässt sich so ebenfalls ermitteln. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tab. 3).

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 m<sup>2</sup> und über 180 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 180 m<sup>2</sup> aus.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m <sup>2*</sup>	Netto- kalt- miete in €/m <sup>2</sup>										
25	8,95 €	51	7,76 €	77	7,91 €	103	8,21 €	129	8,43 €	155	8,49 €
26	8,83 €	52	7,76 €	78	7,92 €	104	8,22 €	130	8,43 €	156	8,49 €
27	8,71 €	53	7,76 €	79	7,93 €	105	8,23 €	131	8,44 €	157	8,48 €
28	8,61 €	54	7,76 €	80	7,94 €	106	8,24 €	132	8,44 €	158	8,48 €
29	8,52 €	55	7,75 €	81	7,96 €	107	8,25 €	133	8,45 €	159	8,48 €
30	8,43 €	56	7,76 €	82	7,97 €	108	8,26 €	134	8,45 €	160	8,48 €
31	8,35 €	57	7,76 €	83	7,98 €	109	8,27 €	135	8,45 €	161	8,48 €
32	8,29 €	58	7,76 €	84	7,99 €	110	8,28 €	136	8,46 €	162	8,47 €
33	8,22 €	59	7,76 €	85	8,00 €	111	8,29 €	137	8,46 €	163	8,47 €
34	8,17 €	60	7,77 €	86	8,01 €	112	8,30 €	138	8,47 €	164	8,47 €
35	8,12 €	61	7,77 €	87	8,03 €	113	8,31 €	139	8,47 €	165	8,46 €
36	8,07 €	62	7,78 €	88	8,04 €	114	8,32 €	140	8,47 €	166	8,46 €
37	8,03 €	63	7,78 €	89	8,05 €	115	8,32 €	141	8,48 €	167	8,45 €
38	7,99 €	64	7,79 €	90	8,06 €	116	8,33 €	142	8,48 €	168	8,45 €
39	7,96 €	65	7,80 €	91	8,07 €	117	8,34 €	143	8,48 €	169	8,44 €
40	7,93 €	66	7,80 €	92	8,08 €	118	8,35 €	144	8,48 €	170	8,44 €
41	7,90 €	67	7,81 €	93	8,10 €	119	8,36 €	145	8,48 €	171	8,43 €
42	7,88 €	68	7,82 €	94	8,11 €	120	8,36 €	146	8,49 €	172	8,43 €
43	7,86 €	69	7,83 €	95	8,12 €	121	8,37 €	147	8,49 €	173	8,42 €
44	7,84 €	70	7,84 €	96	8,13 €	122	8,38 €	148	8,49 €	174	8,42 €
45	7,82 €	71	7,85 €	97	8,14 €	123	8,39 €	149	8,49 €	175	8,41 €
46	7,81 €	72	7,86 €	98	8,15 €	124	8,39 €	150	8,49 €	176	8,40 €
47	7,79 €	73	7,87 €	99	8,16 €	125	8,40 €	151	8,49 €	177	8,39 €
48	7,78 €	74	7,88 €	100	8,18 €	126	8,41 €	152	8,49 €	178	8,39 €
49	7,78 €	75	7,89 €	101	8,19 €	127	8,41 €	153	8,49 €	179	8,38 €
50	7,77 €	76	7,90 €	102	8,20 €	128	8,42 €	154	8,49 €	180	8,37 €

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

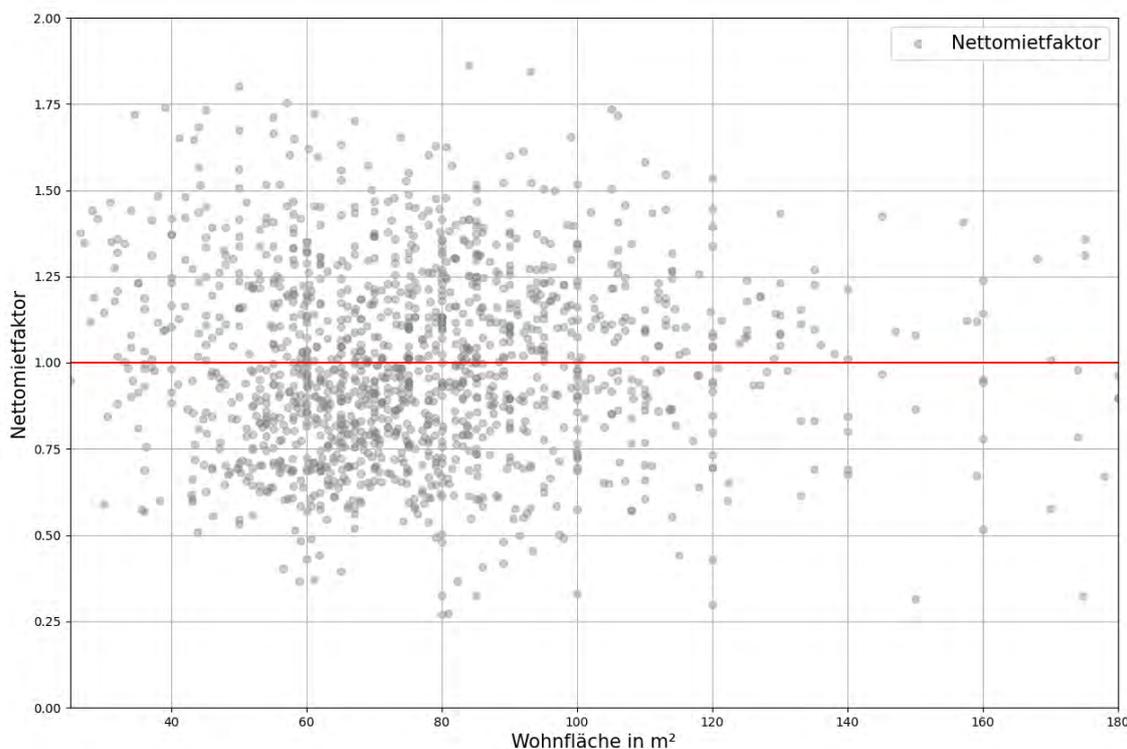
### 7.4 Regression der 2. Stufe

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

$$\text{Nettomietfaktor} = \frac{\text{erhobene Nettokaltmiete}}{\text{geschätzte Nettokaltmiete}}$$

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 7.3 den mittleren Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Nettokaltmiete bestimmt hat. In Abbildung 4 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

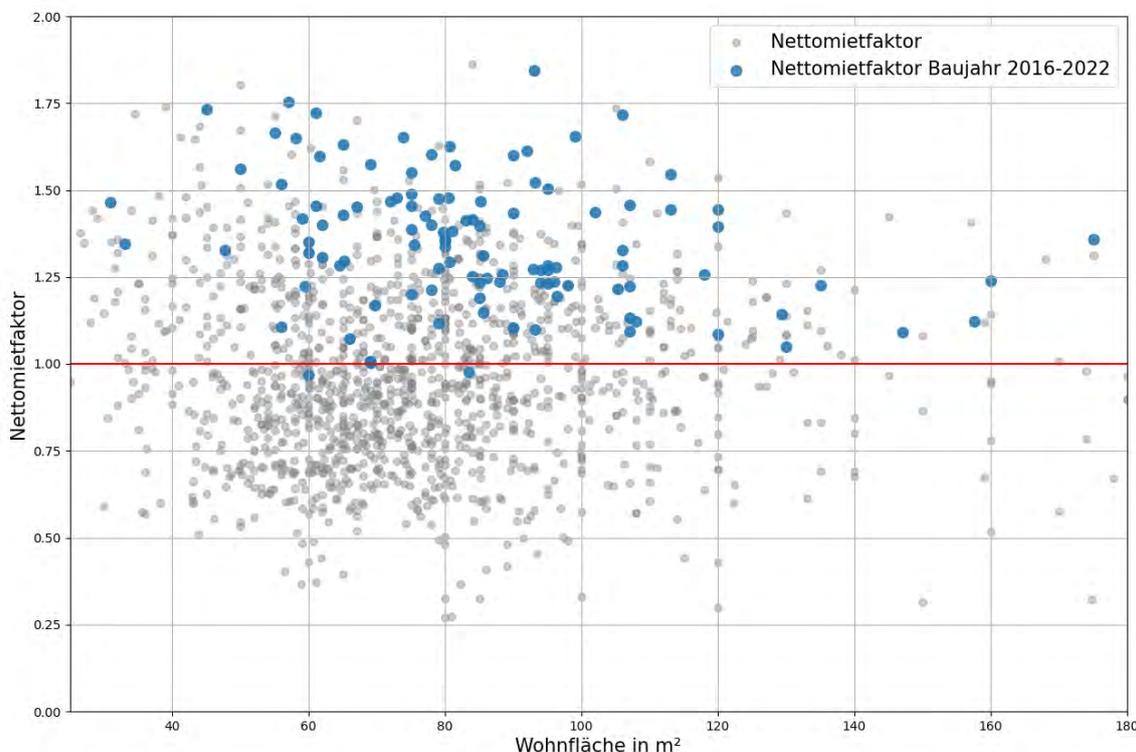
Abbildung 4: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Eine Wohnung mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden. Abbildung 5 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die in den Jahren 2016 bis 2022 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von zwischen 2016 und 2022 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2016 und 2022 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen

Nettomietfaktor in Abbildung 5 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Abbildung 5: Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche, Baujahr 2016 bis 2022



Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit analysiert werden sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen der 2. Regression wurden alle Teilindikatoren getestet. Zusätzlich wurden komplexe Merkmale gebildet. Komplexe Merkmale bestehen aus mehreren Einzelmerkmalen, die zu einem Merkmal zusammengeführt werden. Komplexe Merkmale können zum Beispiel verschiedene Ausstattungskategorien der Sanitäreinrichtung oder die Anzahl durchgeführter Modernisierungen abbilden.

Jene Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 2. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tab. 4 dargestellt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt. Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tab. 4 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die Auswahl der Variablen für die Regressionsgleichung erfolgte mit Hilfe einer Schrittweise-Methode. Bei der gewählten „forward selection“ werden nacheinander Variablen in das Modell aufgenommen. Es wird dabei immer die Variable mit dem höchsten Signifikanzwert als nächste Variable in das Modell aufgenommen. Es werden so lange zusätzliche Variablen aufgenommen, bis der Grenzwert des p-Wertes überschritten ist. Für den Mietspiegel Fürth lag dieser Wert bei 0,1, das bedeutet, dass die gezogenen Variablen ein statistisches Signifikanzniveau von mindestens 90 % aufweisen.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet. Für die Auswertung wurde vom Nettomietfaktor 1 subtrahiert, die Berechnung der 2. Regression erfolgte dann ohne Konstante, da der modifizierte Nettomietfaktor im Mittel bei 0 liegt.

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1918	-0,09	-5,135	0,000
Baujahr 1919 bis 1945	-0,16	-8,156	0,000
Baujahr 1946 bis 1965	-0,12	-7,196	0,000
Baujahr 1966 bis 1977	-0,10	-6,348	0,000
Baujahr 1978 bis 1983	-0,08	-2,741	0,006
Baujahr 2016 bis 2022	0,14	6,662	0,000
Sanitärausstattung	0,05	8,157	0,000
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	0,10	7,938	0,000
Offene Küche ( <i>in einen Wohnraum integriert</i> )	0,10	7,141	0,000
Aufzug ( <i>in Wohngebäuden mit bis zu 5 Geschossen, EG zählt als Geschoss</i> )	0,05	3,342	0,001
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden ( <i>in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen</i> )	-0,03	-2,124	0,034
Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung ( <i>abschließbarer Kellerraum oder Dachboden nicht vorhanden</i> )	-0,02	-1,667	0,096
In den Wohnräumen überwiegend kein Fußbodenbelag von Vermieter gestellt ( <i>z.B. Rohboden</i> )	-0,13	-5,009	0,000
In den Wohnräumen überwiegend PVC- oder Linoleumboden vom Vermieter gestellt ( <i>Vinyl- oder Designböden sind hier nicht gemeint</i> )	-0,11	-7,187	0,000
In den Wohnräumen überwiegend Teppichboden vom Vermieter gestellt	-0,11	-3,539	0,000
Einfachverglaste Fenster ( <i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i> )	-0,04	-2,059	0,040
Einzelöfen ( <i>Gas oder Strom</i> )	-0,04	-2,055	0,040
Einzelöfen ( <i>Öl oder Kohle</i> ) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-0,16	-3,987	0,000
Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen, ab 2015 vom Vermieter durchgeführt	0,02	3,829	0,000
Die Haupträume der Wohnung ( <i>Schlafzimmer, Wohnzimmer</i> ) liegen an einer Durchgangs- oder Hauptverkehrsstraße mit mittlerem bis starkem Verkehrsaufkommen	-0,02	-2,084	0,037
Die nächste Haltestelle der U- oder S-Bahn ist fußläufig höchstens 600 Meter entfernt	0,05	4,059	0,000

### 7.4.1 Baujahr

Tab. 5: Übersicht Baujahr

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1918	-0,09	-5,135	0,000
Baujahr 1919 bis 1945	-0,16	-8,156	0,000
Baujahr 1946 bis 1965	-0,12	-7,196	0,000
Baujahr 1966 bis 1977	-0,10	-6,348	0,000
Baujahr 1978 bis 1983	-0,08	-2,741	0,006
Baujahr 2016 bis 2022	0,14	6,662	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 11). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht in allen abgefragten Baujahresklassen eine ausreichende Anzahl Daten erhoben werden bzw. kein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Deshalb wurden einige Baujahresklassen für die Auswertung zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für sechs Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- bzw. Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 5 zu entnehmen. Die Baujahresklasse 1984 bis 2015 wurde als Referenz-Baujahresklasse gewählt, sie wurde also nicht in das Regressionsmodell aufgenommen und wird folglich nicht in Tab. 5 aufgeführt. Für diese Baujahresklasse gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

### 7.4.2 Sanitärausstattung

Tabelle 6: Übersicht Sanitärausstattung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Sanitärausstattung	0,05	8,157	0,000

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung wurden die Merkmale der Frage 14 des Mieterfragebogens sowohl als einzeln als auch in verschiedenen Kombinationen getestet. Es ergab sich ein komplexes Merkmal, das unterschiedliche Ausstattungsklassen widerspiegelt. Für die Ermittlung der Variable müssen zunächst die positiven und negativen

Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Dabei werden die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt berücksichtigt. Die relevanten Merkmale sind folgende:

Positive Merkmale:

- Dusche (*der Duschkopf befindet sich **nicht** über der Badewanne*)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung

Negative Merkmale:

- Keine Heizmöglichkeit

Die Auswahl der Einzelvariable erfolgte mit Hilfe von Einzelregressionen, in denen die Plausibilität der Einflussrichtungen untersucht wurde.

Die Variable nimmt den Wert -1 an, wenn die Summe der Punkte -1 ist. Wenn die Summe der Punkte bei 1 liegt, nimmt sie den Wert 1 an, bei mehr als einem Punkt den Wert 2. Der im Regressionsmodell ermittelte Zuschlag muss mit dem Wert der Variable multipliziert werden. Daraus ergeben sich die Zu- und Abschläge in Tab. 7.

Tab. 7: Zu- und Abschläge der Sanitärausstattung

Punkte	Zu-/Abschlag
-1 Punkt	- 5 %
0 Punkte	0 %
1 Punkt	5 %
>1 Punkte	10 %

### 7.4.3 Modernisierung

Tab. 8: Übersicht Modernisierung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen, ab 2015 vom Vermieter durchgeführt	0,02	3,829	0,000

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen der Vermieter wurden Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 10). Für das Regressionsmodell wurde eine komplexe Variable aus den abgefragten Maßnahmen gebildet. Folgende Maßnahmen sind in als komplexe Variable in das Modell eingegangen:

- Fußbodenbeläge
- Sanitäreinrichtungen (*mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken*)
- Elektroinstallation
- Innen-/Wohnungstür erneuert

Als zusätzliche Bedingung mussten die Maßnahmen seit dem Jahr 2015 vom Vermieter durchgeführt worden sein.

In der komplexen Variable des Regressionsmodells wurde für jede durchgeführte Maßnahme ein Punkt vergeben. Daraus ergibt sich für jede aufgeführte Modernisierungs-/Erneuerungsmaßnahme, die die zusätzliche Bedingung erfüllt, ein Zuschlag in Höhe von 2 %.

### Energetische Sanierung

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden auch der Energieausweis (Frage 8) sowie energetische Sanierungen abgefragt (Frage 9). Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Auch in Fürth konnte für energetische Maßnahmen kein Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden.

ALP hat die energetischen Maßnahmen einzeln und in verschiedenen komplexen Variablen (zwei, drei oder vier Maßnahmen wurden durchgeführt) geprüft. Dabei wurden auch unterschiedliche Jahresgrenzen geprüft. Es konnte kein signifikanter Einfluss aus den Ergebnissen abgeleitet werden. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab (siehe Abschnitt 7.4.1).

## 7.4.4 Wohnlage

Tab. 9: Übersicht Wohnlage

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Die Haupträume der Wohnung ( <i>Schlafzimmer, Wohnzimmer</i> ) liegen an einer Durchgangs- oder Hauptverkehrsstraße mit mittlerem bis starkem Verkehrsaufkommen	-0,02	-2,084	0,037
Die nächste Haltestelle der U- oder S-Bahn ist fußläufig höchstens 600 Meter entfernt	0,05	4,059	0,000

### Lagedaten

Für die Auswertung der Wohnlage wurden zusätzlich zu den Fragen in den Fragebögen externe Lagedaten herangezogen. Folgende Geodaten wurden ALP von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellt:

- Bezirksgrenzen
- Grünanlagen
- Wichtige Infrastruktur (z.B. Schulen)
- ÖPNV-Haltestellen
- Lärmdaten
- Bodenrichtwerte

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Bezirken vorgenommen und die Entfernungen zu Grünanlagen, ÖPNV-Haltestellen und Schulen ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, zum Beispiel für die Entfernungen zu Grünanlage, getestet.

### Makrolage

Für die Untersuchung der Makrolage wurden die Bezirke der Stadt Fürth getestet. Auf Basis der Bodenrichtwerte und der Residuen eines Regressionsmodells ohne den Einfluss der Lage erfolgte eine Einteilung der Bezirke in verschiedene Wohnlagen. Auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel wurde auf die Verwendung dieser Wohnlagen jedoch verzichtet, da die Einflüsse als unplausibel eingeschätzt wurden.

### Mikrolage

Neben der Analyse der Wohnlage auf Bezirksebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Im Fragebogen wurde die Lage der Haupträume durch Frage 17 des Mieterfragebogens abgefragt. Zusätzlich dienten die oben genannten Lagemerkmale der näheren Analyse der Mikrolage. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und

in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergaben sich die in Tab. 9 aufgelisteten Einflüsse.

#### 7.4.5 Weitere Ausstattungsmerkmale

Tab. 10: Übersicht weitere Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	0,10	7,938	0,000
Offene Küche ( <i>in einen Wohnraum integriert</i> )	0,10	7,141	0,000
Aufzug ( <i>in Wohngebäuden mit bis zu 5 Geschossen, EG zählt als Geschoss</i> )	0,05	3,342	0,001
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden ( <i>in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen</i> )	-0,03	-2,124	0,034
Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung ( <i>abschließbarer Kellerraum oder Dachboden nicht vorhanden</i> )	-0,02	-1,667	0,096
In den Wohnräumen überwiegend kein Fußbodenbelag von Vermieter gestellt ( <i>z.B. Rohboden</i> )	-0,13	-5,009	0,000
In den Wohnräumen überwiegend PVC- oder Linoleumboden vom Vermieter gestellt ( <i>Vinyl- oder Designböden sind hier nicht gemeint</i> )	-0,11	-7,187	0,000
In den Wohnräumen überwiegend Teppichboden vom Vermieter gestellt	-0,11	-3,539	0,000
Einfachverglaste Fenster ( <i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i> )	-0,04	-2,059	0,040
Einzelöfen ( <i>Gas oder Strom</i> )	-0,04	-2,055	0,040
Einzelöfen ( <i>Öl oder Kohle</i> ) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-0,16	-3,987	0,000

Zusätzlich zu den bereits erläuterten Einflussfaktoren ergaben sich die in Tab. 10 aufgeführten Zu- und Abschläge. Die Einflüsse sind zum Teil Einzelmerkmale wie die komplette Einbauküche. Teilweise wurden auch Einschränkungen der Variablen vorgenommen, etwa bei der Variable Aufzug, die nur für Wohnungen in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen gilt. Für die Variablen zu den Beheizungsmöglichkeiten und den Fußbodenbelägen der Wohnung wurden Einzelausprägungen in manchen Fällen zusammengefasst.

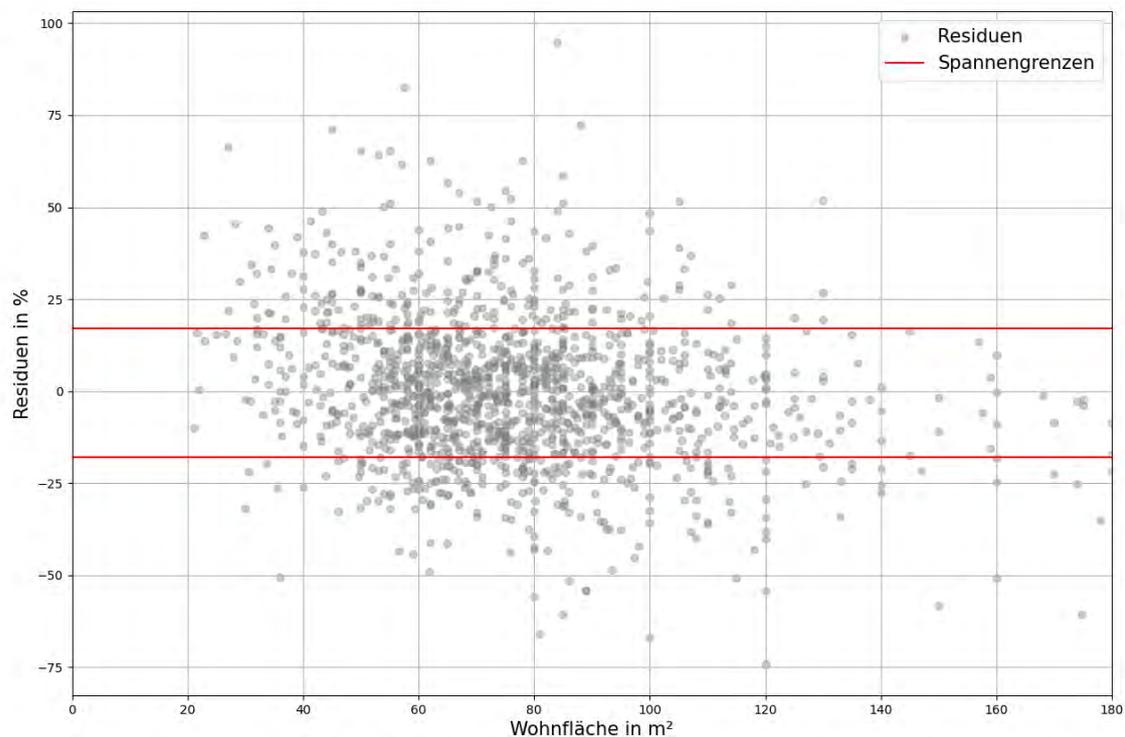
## 7.5 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne ausweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2002 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein – die bereits zitierten sogenannten außergesetzlichen Merkmale
- 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 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Die Spanne ist in Abbildung 6 grafisch dargestellt. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spannengrenzen in Höhe von -18 % und +17 %. Die konkreten Spannengrenzen werden auf Basis der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Zu- bzw. Abschlag der Spannengrenze berechnet.

Abbildung 6: Residuen und Spanne des Mietspiegels



## 7.6 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse 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
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

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  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 79,7 %, d. h. 79,7 der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des endgültigen Regressionsmodells erklärt.

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 verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 6). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

### 8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem die ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietentabelle ausgewählt wird. Anschließend werden die zutreffenden Zu- und Abschläge auf die Basismiete angewendet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>. Um die durchschnittliche absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, muss dieser Wert mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spanngrenzen zu der durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete hinzugerechnet.

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

### 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel sowie vom Stadtrat der Stadt Fürth am 28.3.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. April 2023. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter 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. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB).

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer 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.

**Anlage**

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Fragebogen Vermieterbefragung



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

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat   Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche:    ,   m<sup>2</sup>

**Frage 5:** Wer ist Ihre Vermieter:in?

Bauverein Fürth eG

Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH

Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach

Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ eG

Andere:r Vermieter:in  
(bitte unten eintragen)

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 Reihenhaus?

Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus

Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus

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

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung?

(die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)

Ja

Nein

**Frage 8:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

**Frage 9:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller/Souterrain/  
Untergeschoss

Gartengeschoss  
(bei Hanglage)

Erdgeschoss/  
Hochparterre

Obergeschoss

Mehrere Geschosse

**Frage 10:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen

Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

**Frage 11:** 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 bis 1965     1978 bis 1983     1995 bis 2001     2010 bis 2015     Unbekannt  
 1919 bis 1945     1966 bis 1977     1984 bis 1994     2002 bis 2009     Ab 2016

**Frage 12:** Befindet sich mindestens ein WC in der Wohnung?

Ja, Anzahl:       Nein

**Frage 13:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja, Anzahl:       Nein (**weiter zu Frage 15**)

**Frage 14:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (*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*)

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung  | <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte ( <i>Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette</i> ) geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper                          |
| <input type="checkbox"/> Badewanne ( <i>auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist</i> ) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag ( <i>z.B. Vinylboden</i> )  | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung                             |
| <input type="checkbox"/> Dusche ( <i>der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne</i> )       | <input type="checkbox"/> Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken  | <input type="checkbox"/> Fenster                                     |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche ( <i>ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle</i> )     | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ( <i>mindestens Abluft</i> ) |

**Frage 15:** Welche Art von Küche weist die Wohnung auf?

- Geschlossene Küche (*eigener Raum*)     Offene Küche (*in einen Wohnraum integriert*)     Kochnische

**Frage 16:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (*von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich*)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )                      | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 80 cm breit  |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche   | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden                         |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC ( <i>Gäste-WC</i> )  | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume   |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung ( <i>nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume</i> ) |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner   | <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer   |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung ( <i>abschließbarer Kellerraum oder Dachboden</i> ) | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt  |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung ( <i>kein Einbauschränk, mindestens 1 m<sup>2</sup></i> )              | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia ( <i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i> )  |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden   | <input type="checkbox"/> Garten   |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar         | <b>Falls ja:</b>  |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung ( <i>Garten ist nur dem Mietenden zugänglich</i> )  |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar   | <input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen   |



# Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Fürth 2022

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden.

**Bitte senden Sie uns den Fragebogen in jedem Fall im beigelegten Rückumschlag zurück.**

Ihr **Zugangsschlüssel:**

**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 01.07.2016 neu vermietet?

- Ja → **Frage C**     Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.07.2016 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-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses *(etwa Hausmeister:innentätigkeit)* eine ermäßigte Miete?

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage D:** Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden?

*(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)*

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**  
 Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

*(z. B. Pflegeheim, 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 → **Ende**     Nein → **weiter**

**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)*

- 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 Juli 2022 vereinbarte Miete? *(gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)*

Ich erhalte insgesamt von dem/der Mieter:in (Gesamtbetrag): ..... €

*(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)*

,   €

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):* ..... €

,   €

a. davon kalte Betriebskosten: .....

,

Beinhaltet Kosten für *(ggf. bitte in 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) Garage/Stellplatz: ..... €

,   €

d) Andere Kosten/ Zuschläge für: ..... €

,   €

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

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Monat   Jahr

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche:     ,   m<sup>2</sup>

**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 bis 1965     1978 bis 1983     1995 bis 2001     2010 bis 2015     Unbekannt  
 1919 bis 1945     1966 bis 1977     1984 bis 1994     2002 bis 2009     Ab 2016

**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)     Einzelöfen (Öl oder Kohle)  
 Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)     Keine von Vermieter:in gestellte Heizung  
 Einzelöfen (Gas oder Strom)     Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**Frage 7:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)  
 Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)  
 Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

**Frage 8:** Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?

Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: .....     ,  kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 2 im Energieausweis)

Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Energieverbrauchskennwert ein: .....     ,  kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 3 im Energieausweis)

Energieverbrauch für Warmwasser  enthalten     nicht enthalten

Ausstellungsdatum (siehe Seite 1 unten im Energieausweis)

Tag   Monat   Jahr

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

,   m<sup>2</sup>

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



**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](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)