

Stadt Aschaffenburg

Qualifizierter Mietspiegel 2019

Bericht vom 20.12.2019



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

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

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Wohnwertmerkmale des Mietrechts.....	2
2.1	Art des Mietobjekts.....	2
2.2	Größe	3
2.3	Ausstattung	3
2.4	Beschaffenheit.....	4
2.5	Lage der Mietwohnung	4
3	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	5
3.1	Vorgaben.....	5
3.2	Ablauf.....	5
4	Methodische Vorgehensweise	6
4.1	Grundgesamtheit.....	6
4.2	Stichprobe	7
4.3	Datenerhebung.....	8
4.4	Datenschutz	9
4.5	Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	9
4.6	Datenauswertung	12
5	Ortsübliche Vergleichsmiete	21
5.1	Mietspiegeltabelle	21
5.2	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	24
5.3	Mietpreisspanne	25
5.4	Mietwerte für Stellplätze und Garagen	26
6	Mietspiegelbroschüre.....	27

Anlagen

1 Einleitung

Für die Stadt Aschaffenburg wurde 2019 erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Aschaffenburg zum 1. Juli 2019 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Aschaffenburg erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

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

- Stadt Aschaffenburg, Stadtentwicklungsreferat und Bauordnungsamt
- Deutscher Mieterbund Aschaffenburg und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Aschaffenburg und Umgebung e.V.
- Justizbehörde Aschaffenburg
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

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

2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

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

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

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

2.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 30 m² und 130 m². Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-Wohnungen. Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

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

- Öffentlich geförderte Wohnungen, die unter einer Preisbindung liegen,
- Wohnungen, die nicht vermietet sind, das heißt selbst genutzte oder leer stehende Wohnungen,
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (maximal 12 Monate),
- Wohnraum in Studenten-, Jugend- sowie sonstigen Heimen;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend möbliert ist, und der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- Wohnraum, der an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist (Dienst- oder Werkswohnungen),
- Untermietwohnverhältnisse,
- Wohnraum, der mietfrei oder von einem nahen Verwandten gemietet wird.

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

2.2 Größe

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

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

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

2.3 Ausstattung

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

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben worden und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg wird die Beschaffenheit der Wohnung über 12 Baualtersklassen abgebildet:

- Vor 1919
- 1919-1929
- 1930-1939
- 1940-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2010
- 2011-2015
- Ab 2016

Das Baualter bildet hierbei einerseits den Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile, die Art und Gestaltung der Umgebung sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad ab.

2.5 Lage der Mietwohnung

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

Zur Abbildung der Wohnlage hat das Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg eine Wohnlagenkarte erstellt und für die Mietspiegelerstellung 2019 aktualisiert. Im Rahmen der regressionsanalytischen Auswertung hat sich gezeigt, dass die ermittelten Innenstadtwohnlagen (siehe Wohnlagen D, E, F und K sowie J, Anhang A,) signifikante Mietpreisunterschiede vom übrigen Stadtgebiet aufweisen.

3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

3.1 Vorgaben

Mit Schreiben vom 14.03.2019 wurde Analyse & Konzepte von der Stadt Aschaffenburg beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Aschaffener Mietspiegel 2019 durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels 2019 wurden durch den "Arbeitskreis Mietspiegel" definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erarbeitung einer Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessenvertretern
- Erstellung eines Fragebogens (Mieter/Vermieter) mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erhebung von rund 600 mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen
- Komplettes Projektmanagement und Begleitung des Mietspiegel-Arbeitskreises
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts.

3.2 Ablauf

Im April 2019 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Aschaffenburg begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte am 16.04.2019 im Rahmen der Auftaktveranstaltung des "Arbeitskreis Mietspiegel". Am 06.06.2019 wurde in einer weiteren Sitzung mit dem "Arbeitskreis Mietspiegel" der Fragebogen abgestimmt.

Die Erhebungsphase erfolgte im Zeitraum Juli 2019 bis September 2019. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Oktober 2019. Für die Berechnungen wurde die Statistiksoftware RStudio verwendet. Am 25.10.2019 wurden die Ergebnisse dem "Arbeitskreis Mietspiegel" erstmalig vorgestellt.

Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschaffenburg vom 02.12.2019 als qualifizierter Mietspiegel i. S. von § 558 d BGB anerkannt und tritt ab dem 03.12.2019 zunächst für zwei Jahre in Kraft.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegel ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten.

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.

In Anwendung dieser gesetzlichen Regelungen erfolgt zum Stichtag 01.07.2019 eine vollständige Neuerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels.

4.1 Grundgesamtheit

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

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, der nicht frei finanziert wurde und einer Preisbindung unterliegt,
- sowie Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß der Abstimmung mit der Auftraggeberin ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Mietspiegel nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst/Werkwohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, die mietfrei oder von einem nahen Verwandten preisgünstiger angemietet sind,
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum,
- sowie Wohnungen oder ein Teil der Wohnung, die laut Mietvertrag gewerblich genutzt werden.

Die Stadt Aschaffenburg verfügte 2011 über einen Bestand von rund 35.529 Wohnungen in 12.123 Wohngebäuden. Von diesen Wohnungen werden 21.932 zu Wohnzwecken vermietet.¹

Die 21.932 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen sind nicht alle mietspiegelrelevant, da sich in dieser Größe Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen und weitere Sonderkonditionen (z. B. vollständig möblierte Wohnungen) enthalten.

Ferner dürfen im Mietspiegel nur Mietdaten von Wohnungen verwendet werden, deren Mietverträge in den vergangenen 4 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("4-Jahresregel").² Für den Anteil der in den letzten 4 Jahren nicht angepassten Mietverträge liegen keine amtlichen Statistiken vor. In der Stichprobenerhebung ist eine Quote von 54,9 % ermittelt worden.

Zu ergänzend sind allerdings die seit dem Zensus neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Zeitraum von 1996 bis 2010 sind jährlich durchschnittlich 92 Mietwohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen neu errichtet worden. Wird diese Quote auf die Jahre 2011 bis 2019 fortgeschrieben, ergäbe dies 828 Mietwohnungen.

Die für den Mietspiegel relevante Grundgesamtheit kann grob auf 10.265 Mietwohnungen eingegrenzt werden.³ Berücksichtigt wurde dabei die Schätzung für den Wohnungsneubau und die Quote für die 4-Jahresregel aus der Stichprobenerhebung. Weiterhin enthalten sind in dieser Größe allerdings Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen und weitere Sonderkonditionen (z. B. vollständig möblierte Wohnungen).

4.2 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung erfolgte anhand von Einwohnermeldedaten in Kombination mit Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der Stadt Aschaffenburg.

Die Grundlage der Stichprobenarbeiten bildet eine Datei des Einwohnermeldeamtes mit allen in Aschaffenburg gemeldeten Personen.⁴ Mit einem Haushaltsgenerierungsverfahren wurde über die

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

² Seite 12, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

³ Nebenrechnung: $(21.932 + 828) * (1 - 0,549) = 10.265$. Da 54,9 % der Wohnungen nicht angepasst worden sind, beträgt der Anteil der relevanten Wohnungen 45,1 %.

⁴ Unberücksichtigt blieben Meldedaten mit Sperrvermerken.

Merkmale Alter, Nachname und Anschrift der Haushaltsvorstand ermittelt. Die Mieterhaushalte sind hierbei mit der Anzahl bewohnter Mietwohnungen gleichzusetzen.

Ferner wurden Wohnungsbestände, welche nicht mietspiegelrelevant sind, aus dem Datensatz entfernt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Heime, heimähnliche Unterkünfte und öffentlich geförderte Wohnungen.

Aus den mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde für die Befragung eine Stichprobe von 8.000 Wohneinheiten mit dem Zufallsverfahren gezogen. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden.

Basierend auf einer Grundgesamtheit von deutlich unter 20.000 Mietwohnungen sind mindestens 40 % des Wohnungsbestandes in der Brutto-Stichprobe berücksichtigt. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Aschaffenburg repräsentative Stichprobe zu erstellen.

In einem weiteren Schritt sind anhand der Grundsteuerveranlagungen die Eigentümer der Wohneinheiten ermittelt worden. Um eine Kontrolle der Stichprobe zu ermöglichen, ist jeder Mietwohnung zudem eine zufallsgenerierte und nicht fortlaufende Fallnummer zugeordnet worden. Die befragten Vermieter sind gebeten worden, ausschließlich zu den 8.000 ausgewählten Wohneinheiten Angaben zu machen.

Die 8.000 zufällig ausgewählten Mietwohnungen entfallen dabei auf 2.462 Eigentümer, die schriftlich befragt worden sind.

4.3 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte vollständig über eine freiwillige schriftlich-postalische Vermieterbefragung im Zeitraum von Juli 2019 bis Oktober 2019. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.07.2019 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

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

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

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Aschaffenburg eine Presseerklärung erstellt, mit der die Aschaffener Bürger über den Beginn der Erhebung und den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung der Erhebung gebeten wurden.

4.4 Datenschutz

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

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

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

- Im Anschreiben an die Vermieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 13 und 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummer konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogenen Daten den zurück übermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise ist für die nachträgliche Gewichtung sowie für die Ermittlung von Lagemerkmalen notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf die Brutto-Stichprobe von 8.000 Wohneinheiten konnten 2.134 Daten erhoben werden. Die Ausschöpfung der Netto-Stichprobe beträgt damit 26,7 %.

Von der Netto-Stichprobe sind in einem weiteren Schritt unvollständige Fragebögen ausgeschlossen worden, sodass eine Datengrunde von 2.092 Mietwohnungen verbleibt. Von dieser Größe sind anschließend alle für den Mietspiegel nicht relevanten und unplausiblen Daten ausgeschlossen worden.

Tab. 1 Stichprobengröße		
Eigener Bestand	Absolut	in Prozent
Brutto-Stichprobe	8.000	100,0 %
Stichprobenaussfälle ¹	5.866	73,3 %
Netto-Stichprobe	2.134	100,0 %
Unvollständige Fragebögen	42	2,0 %
Ergebnisstichprobe	2.092	100,0 %
Überschreiten der 4-Jahres-Regel	1.148	54,9 %
Mietpreisbindung etc. ²	139	6,6 %
Ergebnisstichprobe relevant	805	38,5 %
¹ Fragebogen nicht zurückgesandt. ² Auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019		

Tabelle 1: Stichprobengröße für die Stadt Aschaffenburg

Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Die Verteilung der Mietdaten über die Wohnlagen der Stadt Aschaffenburg ist in der Tabelle 2 dargestellt.

Tab. 2 Verteilung der Ergebnisstichprobe in den Wohnlagen			
Wohnlage		Absolut	in Prozent
A	Nilkheim und Leider	91	11,3%
B	Strietwald und Damm West	86	10,7%
C	Damm Ost	221	27,5%
D	Österreicher Kolonie	20	2,5%
E	Aschaffenburg Ost	22	2,7%
F	Rosensee / Spessart Gärten	20	2,5%
G	Gailbach	3	0,4%
H	Schweinheim / Hefner Alteneck	91	11,3%
I	Obernauer Kolonie	5	0,6%
J	Mainbogen / Oberstadt	57	7,1%
K	Innenstadt Ost	169	21,0%
L	Obernau	17	2,1%
M	Pompejanum	3	0,4%
Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019			

Tabelle 2: Verteilung der Ergebnisstichprobe in den Wohnlagen der Stadt Aschaffenburg

Die Verteilung der Mietdaten über das Gebiet der Stadt Aschaffenburg wurde im Arbeitskreis unter Zuhilfenahme weiterer Quellen als plausibel eingestuft.⁵

Eine Analyse der Eigentümerstruktur hat ergeben, dass der Anteil der Mietdaten von institutionellen Vermietern am Gesamtdatensatz mit 52,8 % deutlich über dem Anteil der institutionellen Vermieter an der Grundgesamtheit (30,1 %) liegt. Infolgedessen ist eine nachträgliche Gewichtung anhand der Grundgesamtheit vorgenommen worden.⁶

Im Fragebogen wurden neben der Netto-Kaltniete auch die monatlichen Entgelte für Stellplatz- beziehungsweise Garagenkosten, die Höhe der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Höhe der Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten erhoben.

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

⁵ Der Mietwohnungsbestand wurde mit dem Gesamtwohnungsbestand verglichen, siehe Seite 18, Stadt Aschaffenburg, Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose, GMA Beratung und Umsetzung, 2011, Ludwigburg.

⁶ Eine Gewichtung nach Eigentümerstruktur ist nur sinnvoll, wenn sich das Preisniveau in beiden Gruppen unterscheidet. Da dieses der Fall ist, siehe Abschnitt 4.7, wird ein gewichtetes Regressionsmodell verwendet.

Abb. 1 Mietbegriff

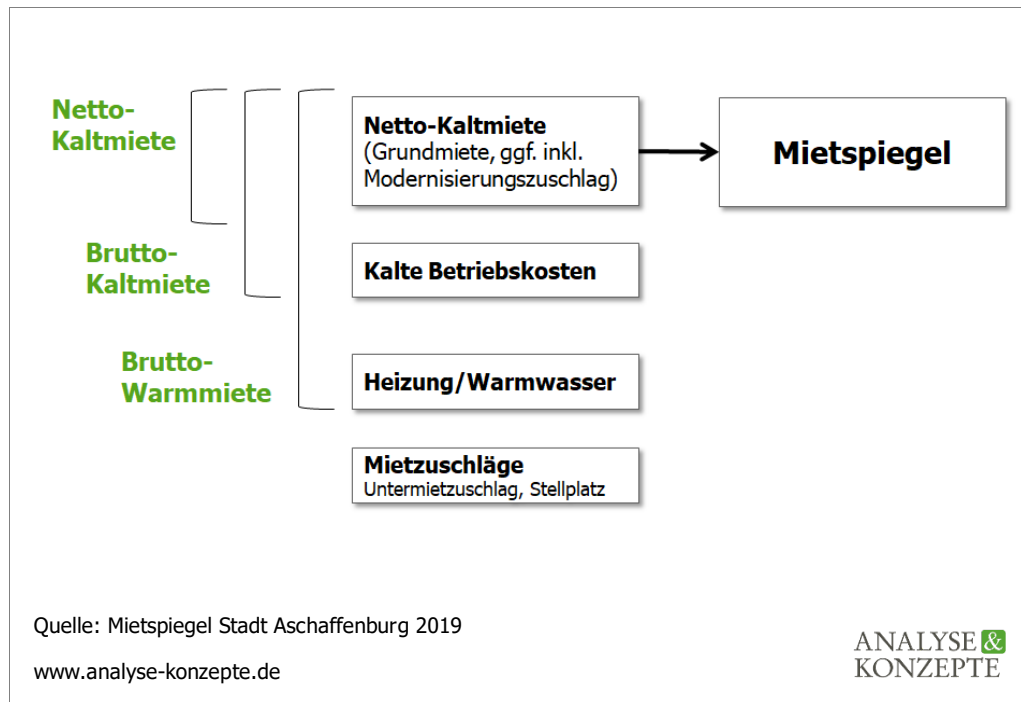


Abbildung 1: Erklärung des Mietbegriffs anhand einer Aufzählung

Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze im Rahmen der Plausibilitätskontrolle eliminiert. In diesem Arbeitsschritt wurden offensichtlich fehlerhafte und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung des Mietspiegels der Stadt Aschaffenburg 2019 noch 805 Datensätze zur Verfügung.

4.6 Datenauswertung

Der Aschaffener Mietspiegel 2019 wurde wie in den Vorjahren nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das in der wissenschaftlichen Fachwelt anerkannte "Regensburger Modell".

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

Zugleich können wohnwertsteigende und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz. Mit der nachfolgenden Regressionsgleichung wird das Ziel, die Netto-Kaltmiete als Regressionsfunktion von Art, Größe, Ausstattungsmerkmalen, Beschaffenheit und Lage abzubilden, operationalisiert:

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

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

In einer ersten Stufe wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Netto-Kaltniete mit der gewichteten KQ-Methode anhand der nachfolgenden Regressionsfunktion geschätzt:⁷

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

Im Ergebnis hat die Wohnfläche in Aschaffenburg einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltniete. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt 59,6 %, das heißt, ohne Berücksichtigung weiterer Parameter kann die Wohnfläche bereits 59,6 % der Variation im Mietpreis erklären.

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

⁷ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch kubische Funktionen und höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
Koeffizient	Koeffizient	Standard- fehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	131,426	39,665	3,313	0,001
Wohnfläche	3,321	1,110	2,992	0,003
Wohnfläche²	0,023	0,007	3,039	0,002
Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019				ANALYSE & KONZEPTE

Tabelle 3: Regressionsrechnung bezüglich der Wohnfläche (statistische Methode)

In der nachfolgenden Abbildung 2 sind die ungewichtete und die gewichtete Schätzfunktion für die Netto-Kaltniete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Erkennbar ist, dass die gewichtete Schätzfunktion insbesondere bei den kleineren Wohnungen über der ungewichteten Schätzfunktion liegt. Hintergrund dieser Abweichung ist, dass die privaten Vermieter (7,23 €/m²) im Durchschnitt höhere Mietwerte verlangen als die institutionellen Vermieter (6,40 €/m²).

In der Abbildung 3 ist zudem die Verteilung Netto-Kaltniete je Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Abb. 2 Wohnfläche und Netto-Kaltniete

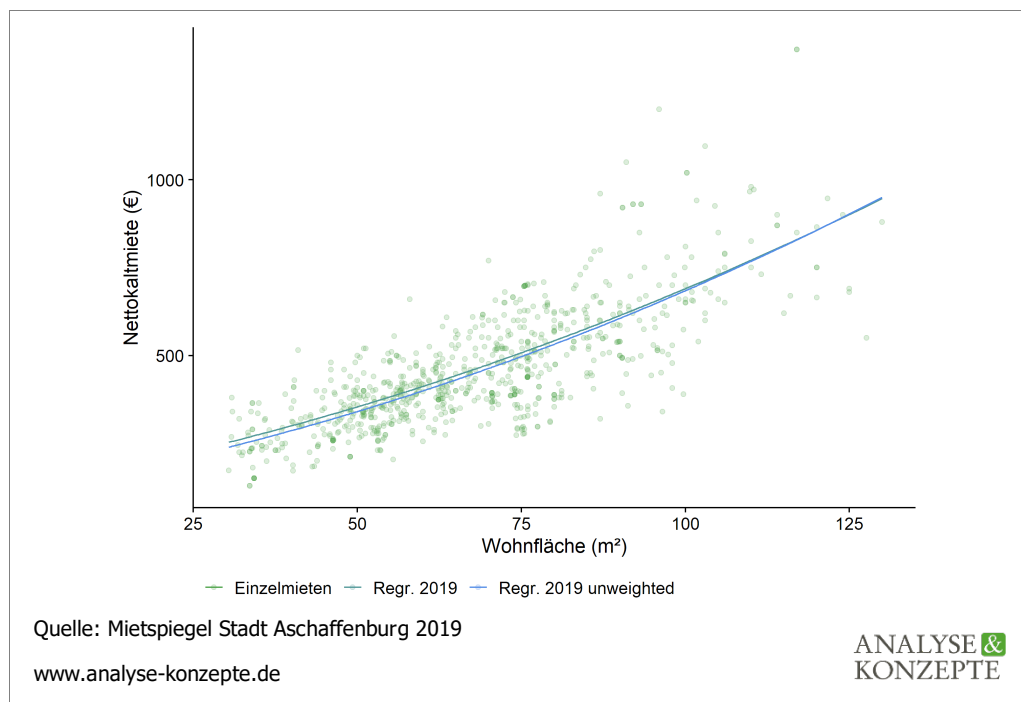


Abbildung 2: Wohnfläche und Netto-Kaltniete grafisch in Relation gestellt

Abb. 3 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete je Quadratmeter

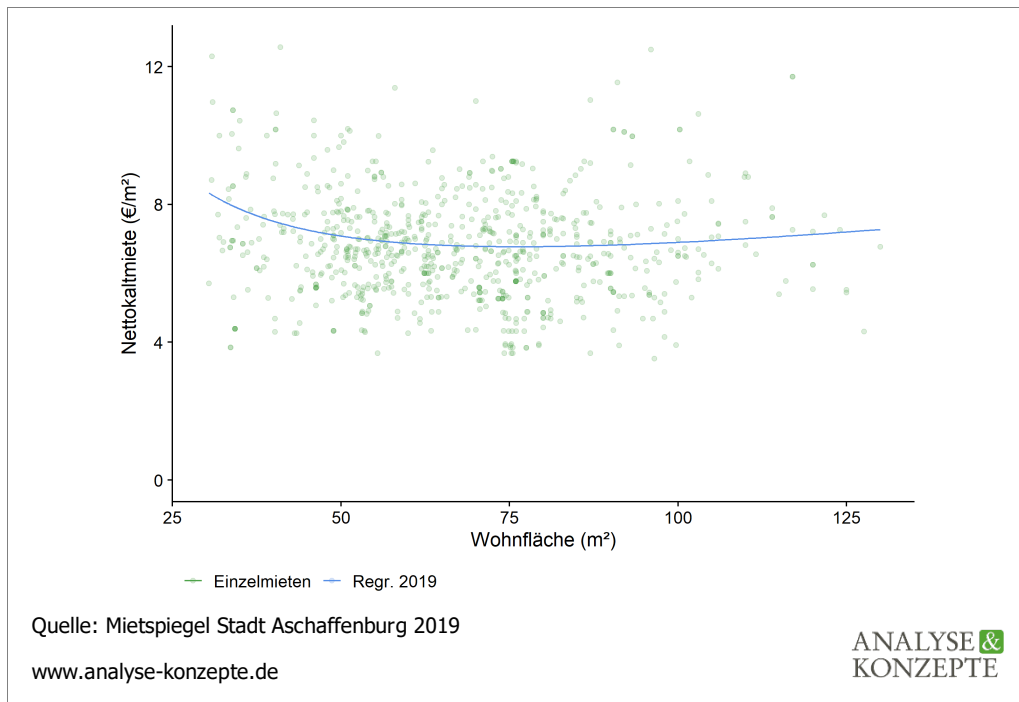


Abbildung 3: Wohnfläche und Netto-Kaltmiete je Quadratmeter grafisch in Relation gestellt

Im Rahmen der Auswertung ist überprüft worden, ob einzelne Werte die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können. Diese Werte können als Extremwerte bezeichnet werden und sind im Rahmen der Mietspiegelerstellung zu prüfen.⁸

Die Eliminierung von Extremwerten ist im Rahmen der für den Aschaffener Mietspiegel nicht verwendeten Tabellenmethode von deutlich größerer Bedeutung, da tabellenbezogen Mittelwerte berechnet werden, welche sehr sensibel auf Extremwerte reagieren. Die Regressionsmethode ist in dieser Hinsicht hingegen deutlich robuster als die Tabellenmethode.

Bereinigt wurden Mietdaten mit Wohnflächen unter 30 m² und über 130 m². Darüber hinaus sind jeweils die höchsten und niedrigsten Mietdaten hinsichtlich der Merkmale Wohnfläche, Netto-Kaltmiete und Netto-Kaltmieten je Quadratmeter geprüft worden, ob diese hinsichtlich dieser Merkmale von den übrigen Werten abweichen.

Da die Miethöhen plausible Spannen aufweisen (siehe auch Abbildungen 2 und 3), sind keine Mietdaten als Extremwerte ausgeschlossen worden.

⁸ Siehe Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

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

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

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

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

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

Der Abbildung 4 kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmale einen erklärenden Effekt hat. Dargestellt sind die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen

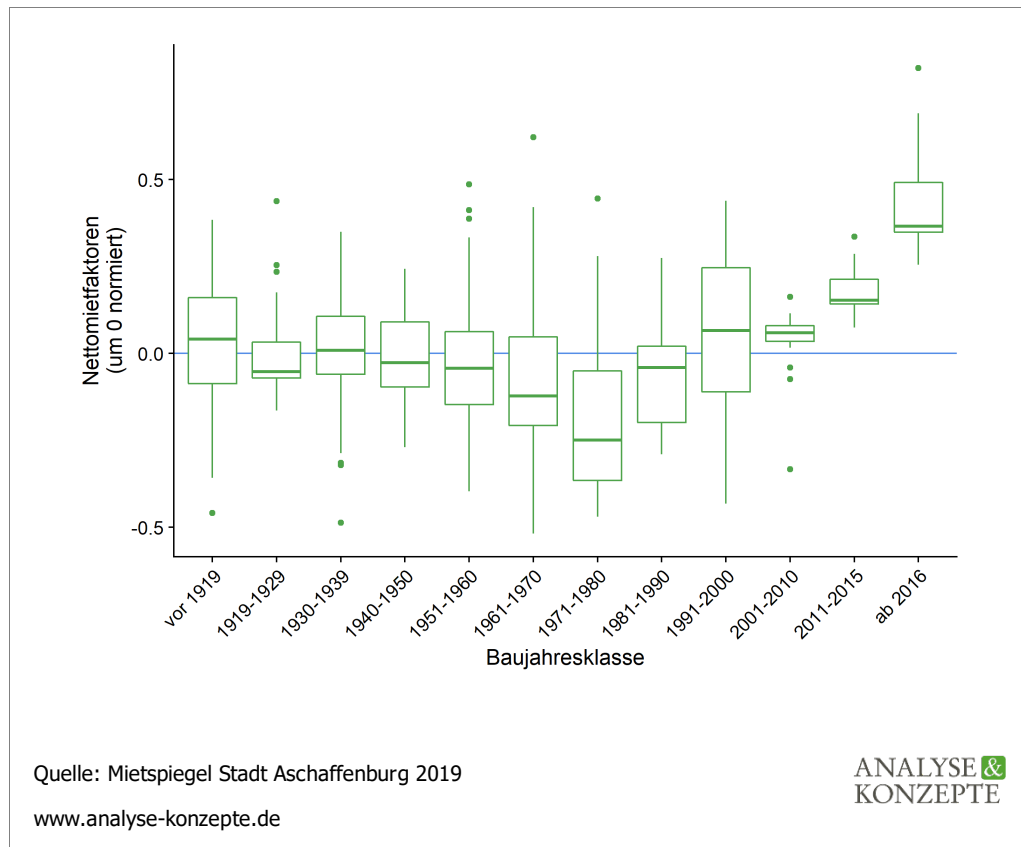


Abbildung 4: Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen in Boxplots erläutert

Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der Adresse zusätzlich geprüft worden, ob die Wohnung an einer der Hauptstraßen der Stadt Aschaffenburg liegt. Zugleich ist anhand der Adresse die Wohnlage der Wohnung anhand der Wohnlagenkarte der Stadt Aschaffenburg (Anlage A) bestimmt.

Ergebnis der Auswertung ist, dass für das Merkmal "Nähe zur Hauptstraße" kein signifikanter Abschlag ermittelt werden konnte, während die Innenstadtwohnlagen signifikante Aufschläge aufweisen.

In der Tabelle 4 sind die plausiblen und statistisch signifikanten Zu- und Abschläge abgebildet. Es erfolgte hierbei eine gemeinsame Schätzung mit den durch den Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen.

In vielen Fällen hat sich gezeigt, dass bei einer singulären Betrachtung einzelner Merkmale anhand der Ausprägung der Netto-Mietfaktoren statistisch-signifikante Zu- oder Abschläge zu erwarten wären, diese allerdings unter Berücksichtigung der Baualtersklassen nicht mehr statistisch signifikant waren.

Eine besondere Fallbetrachtung erforderte das Merkmal "Hochwertige Türen (z. B. Flügeltüren oder Stuckverzierungen)". Dieses ist für 12 Wohnungen angegeben worden, welche Mietwerte aufweisen, die statistisch-signifikant 12,9 % über den übrigen Netto-Kaltmieten liegen. In Abstimmung mit der Stadt Aschaffenburg ist dieses Ergebnis als unplausibel bewertet worden. Da sich dieses Ergebnis nicht auf den Altbau eingrenzen ließ und vermutet wird, dass dieses Merkmal eine Stellvertretervariable für Wohnungen mit einem hochwertigen Eindruck ist (z. B. durch einen großzügigen Raumzuschnitt, hohe Wohnräume, Erkersituationen, Verbindungstüren zwischen den Zimmern), wird dieses Merkmal aus dem Mietspiegel herausgenommen.

Ebenfalls verworfen wurde eine Zusammenfassung der Wohnlagen Innenstadt Ost und Obernauer Kolonie. Beide Merkmale weisen statistisch-signifikante positive Aufschläge in sehr ähnlicher Höhe auf. Da für die Obernauer Kolonie nur 5 Mietdaten der Auswertung zugrunde liegen, wird die Wohnlage Obernauer Kolonie nicht gesondert ausgewiesen.

Abb. 5 Verteilung Netto-Mietfaktor

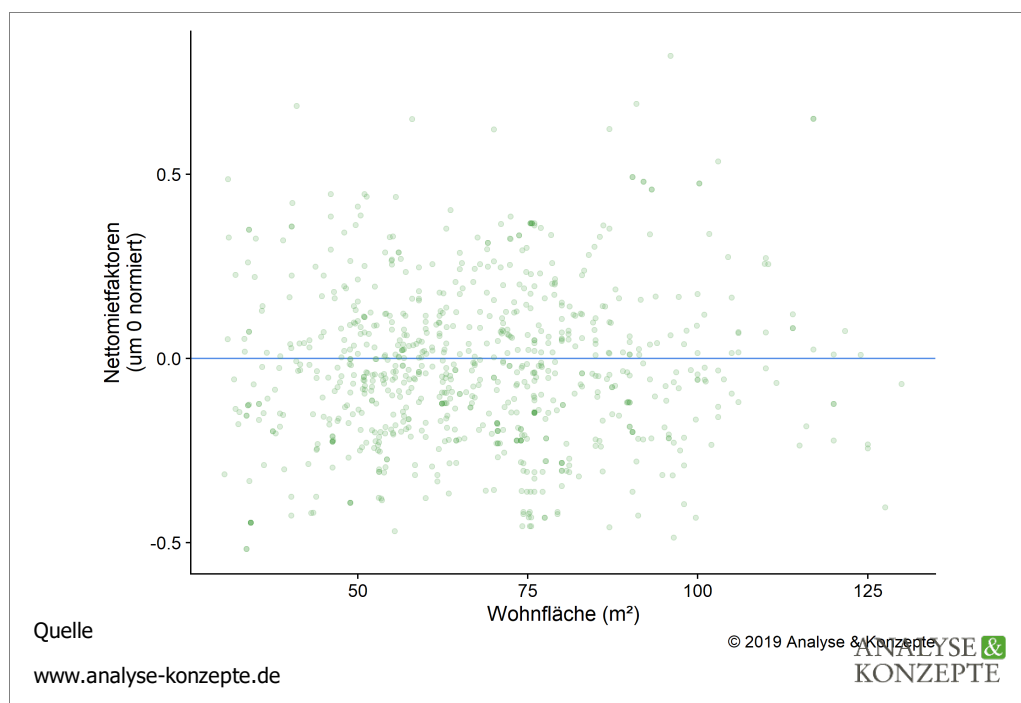


Abbildung 5: Verteilung Netto-Mietfaktor

Die im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen sind unabhängig ihrer Signifikanz in den Mietspiegel als durchschnittliche Abweichungen eingegangen. Für die übrigen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 95 % zugrunde gelegt.

Mit einem p-value von unter 0,001 bestätigt der F-Test die gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten im Modell der Netto-Mietfaktoren (2. Regressionsstufe).

Bei der Bildung der Netto-Kaltniete im Gesamtmodell ist der Koeffizient für den Achsenabschnitt des 2. Regressionsstufe (siehe Tabelle 4) als Faktor berücksichtigt worden.

Tab. 4 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor				
Wohnwertmerkmal¹	Koeffizient	Standard- fehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	0,890	0,022	39,929	< 0,001
baujahr_klasse1919-1929	0,083	0,037	2,240	0,025
baujahr_klasse1930-1939	0,012	0,030	0,405	0,686
baujahr_klasse1940-1950	-0,004	0,030	-0,127	0,899
baujahr_klasse1951-1960	0,022	0,022	1,037	0,300
baujahr_klasse1961-1970	0,011	0,021	0,524	0,601
baujahr_klasse1971-1980	-0,075	0,024	-3,187	0,001
baujahr_klasse1981-1990	0,012	0,025	0,490	0,625
baujahr_klasse1991-2000	0,071	0,031	2,312	0,021
baujahr_klasse2001-2010	0,116	0,038	3,012	0,003
baujahr_klasse2011-2015	0,177	0,052	3,384	0,001
baujahr_klasseab 2016	0,463	0,033	13,950	0,000
Raeme_groesser_2	-0,041	0,014	-2,927	0,004
Garage_Tiefgarage	0,080	0,017	4,712	< 0,001
Einbaukueche_4	0,064	0,019	3,405	< 0,001
Abstellraum_innenhalb	-0,048	0,012	-4,079	< 0,001
Fussbodenheizung	0,086	0,031	2,749	0,006
Boden_gut	0,112	0,012	9,626	< 0,001
Boden_einfach	-0,065	0,011	-5,754	< 0,001
Aussendaemmung	0,040	0,017	2,427	0,016
Modernisierung_3	0,061	0,014	4,465	< 0,001
Wohnlage_DEFK	0,071	0,012	5,810	< 0,001
Wohnlage J	0,118	0,021	5,647	< 0,001
¹ Der Tabelle 6 kann die Beschreibung der verwendeten Abkürzungen entnommen werden. Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019				ANALYSE & KONZEPTE

Tabelle 4: Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor statistisch dargestellt

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁹

Der Spannenwert ergibt sich beim Aschaffener Mietspiegel 2019 in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle im Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im letzten und dritten Schritt wird die Spannweite im Kapitel 5.3 bestimmt. Im Kapitel 5.4 werden zudem die 5.4 Mietwerte für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

5.1 Mietspiegeltabelle

Die, in diesem Mietspiegel ausgewiesenen, Mietpreise sind Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro. Betriebskosten sowie Strom- und Heizkosten sind damit nicht berücksichtigt.

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

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

Tab. 5 Basistabelle ortsüblicher Netto-Kaltmieten (in €/m²)												
Wohnfläche¹ in m²	Baujahr											
	Vor 1919	1919- 1929	1930- 1939	1940- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	2011- 2015	Ab 2016
30	8,38	9,08	8,48	8,35	8,57	8,47	7,75	8,48	8,97	9,35	9,86	12,26
31	8,26	8,95	8,36	8,23	8,45	8,35	7,64	8,36	8,84	9,22	9,72	12,08
32	8,15	8,83	8,25	8,12	8,33	8,24	7,54	8,25	8,73	9,09	9,59	11,92
33	8,05	8,72	8,15	8,02	8,23	8,14	7,44	8,15	8,62	8,98	9,47	11,78
34	7,96	8,62	8,06	7,93	8,14	8,05	7,36	8,06	8,52	8,88	9,37	11,64
35	7,87	8,52	7,97	7,84	8,05	7,96	7,28	7,97	8,43	8,78	9,26	11,51
36	7,79	8,44	7,88	7,76	7,96	7,87	7,20	7,89	8,34	8,69	9,17	11,40
37	7,71	8,35	7,80	7,68	7,88	7,79	7,13	7,81	8,26	8,60	9,07	11,28
38	7,64	8,27	7,73	7,61	7,81	7,72	7,07	7,73	8,18	8,52	8,99	11,18
39	7,57	8,20	7,66	7,54	7,74	7,65	7,00	7,66	8,11	8,45	8,91	11,07
40	7,51	8,13	7,60	7,48	7,68	7,59	6,95	7,60	8,04	8,38	8,84	10,99
41-42	7,43	8,04	7,51	7,40	7,59	7,51	6,87	7,52	7,95	8,28	8,74	10,86
43-44	7,33	7,93	7,41	7,30	7,49	7,40	6,77	7,42	7,84	8,17	8,62	10,72
45-46	7,24	7,84	7,33	7,21	7,40	7,32	6,70	7,33	7,75	8,08	8,52	10,59
47-48	7,17	7,76	7,25	7,14	7,33	7,24	6,63	7,25	7,67	7,99	8,43	10,48
49-50	7,10	7,68	7,18	7,07	7,25	7,17	6,56	7,18	7,60	7,92	8,35	10,38
51-52	7,04	7,62	7,13	7,01	7,20	7,12	6,51	7,13	7,54	7,85	8,28	10,30
53-54	6,99	7,57	7,07	6,96	7,15	7,07	6,46	7,08	7,48	7,80	8,22	10,23
55-56	6,95	7,53	7,03	6,92	7,11	7,03	6,43	7,04	7,44	7,75	8,18	10,17
57-58	6,91	7,48	6,99	6,88	7,07	6,98	6,39	7,00	7,40	7,71	8,13	10,11
59-60	6,88	7,45	6,96	6,85	7,03	6,95	6,36	6,96	7,36	7,67	8,09	10,06
61-63	6,84	7,41	6,93	6,82	7,00	6,92	6,33	6,93	7,33	7,63	8,05	10,01
64-66	6,81	7,38	6,90	6,79	6,97	6,89	6,30	6,90	7,30	7,60	8,02	9,97
67-69	6,79	7,36	6,88	6,77	6,95	6,87	6,28	6,88	7,27	7,58	7,99	9,94
70-72	6,78	7,34	6,86	6,75	6,93	6,85	6,27	6,86	7,26	7,56	7,98	9,92
73-75	6,77	7,33	6,85	6,74	6,92	6,84	6,26	6,85	7,25	7,55	7,97	9,90

Tab. 5 Basistabelle ortsüblicher Netto-Kaltmieten (in €/m²)												
Wohnfläche¹ in m²	Baujahr											
	Vor 1919	1919- 1929	1930- 1939	1940- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	2011- 2015	Ab 2016
76-78	6,77	7,33	6,85	6,74	6,92	6,84	6,26	6,85	7,25	7,55	7,97	9,90
79-81	6,78	7,34	6,86	6,75	6,93	6,85	6,27	6,86	7,26	7,56	7,97	9,91
82-84	6,78	7,35	6,87	6,76	6,94	6,86	6,27	6,87	7,26	7,57	7,98	9,92
85-87	6,80	7,36	6,88	6,77	6,95	6,87	6,29	6,88	7,28	7,58	8,00	9,94
88-90	6,81	7,38	6,90	6,79	6,97	6,89	6,30	6,90	7,30	7,60	8,02	9,97
91-93	6,83	7,40	6,92	6,81	6,99	6,91	6,32	6,92	7,32	7,62	8,04	10,00
94-96	6,86	7,43	6,94	6,83	7,01	6,93	6,34	6,94	7,34	7,65	8,07	10,03
97-99	6,88	7,45	6,96	6,85	7,03	6,95	6,36	6,97	7,37	7,68	8,09	10,06
100-102	6,91	7,48	6,99	6,88	7,07	6,98	6,39	7,00	7,40	7,71	8,13	10,11
103-105	6,94	7,52	7,02	6,91	7,10	7,02	6,42	7,03	7,43	7,74	8,17	10,15
106-108	6,97	7,55	7,05	6,94	7,13	7,05	6,45	7,06	7,46	7,78	8,20	10,20
109-111	7,01	7,59	7,09	6,98	7,17	7,09	6,48	7,10	7,51	7,82	8,25	10,25
112-114	7,04	7,63	7,13	7,02	7,20	7,12	6,51	7,13	7,54	7,86	8,29	10,30
115-117	7,08	7,67	7,17	7,05	7,24	7,16	6,55	7,17	7,58	7,90	8,33	10,36
118-120	7,12	7,71	7,21	7,09	7,28	7,20	6,58	7,21	7,62	7,94	8,38	10,42
121-123	7,16	7,76	7,25	7,14	7,32	7,24	6,62	7,25	7,67	7,99	8,43	10,48
124-126	7,20	7,80	7,29	7,18	7,37	7,28	6,66	7,29	7,71	8,04	8,48	10,54
127-130	7,26	7,86	7,34	7,23	7,42	7,33	6,71	7,34	7,77	8,09	8,54	10,61
¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in der Zeile 30 m² einzuordnen. Wohnungen mit Wohnflächen von 31,00 m² bis 31,99 m² sind in der Zeile 31 m² einzuordnen. Es erfolgt keine mathematische Rundung. Dies gilt für die gesamte Spalte „Wohnfläche in m²“ (30 m² bis 130 m²).												
Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019												

Tabelle 5: Basistabelle der ortsüblichen Netto-Kaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des vorherigen Mietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund der Überarbeitung des Fragebogens – so wurden einige Fragen im "Arbeitskreis Mietspiegel" umformuliert und gestrichen – und von Korrelationen und Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen konnte nicht jedes Wohnwertmerkmal in den neuen Mietspiegel übernommen werden.

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle 6 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die in Tabelle 5 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- / Abschlag
Wohnungseigenschaften	
Die Wohnung hat vier oder mehr Zimmer (ohne Küche und Bad).	- 4,1 %
Zur Wohnung gehört mindestens ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage oder Garage.	+ 8,0 %
Vom Vermieter gestellte Einbauküche mit mindestens 4 der nachstehenden Merkmale: Herd, Ofen, Spüle, Gefrierschrank oder Gefriertruhe, Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzug, Kühlschrank, Dampfgarer.	+ 6,4 %
Es gibt einen Abstellraum innerhalb der Wohnung.	- 4,8 %
Besondere Ausstattungsmerkmale	
Es gibt eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume.	+ 8,6 %
Es gibt Parket-, Laminat-, Kork- oder Vinylböden im Wohn- und/oder im Schlafzimmer. ¹	+ 11,2 %
Es gibt PVC-Böden im Wohn- und/oder im Schlafzimmer. ¹	- 6,5 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Die Außendämmung wurde 2005 oder später umfassend modernisiert.	+ 4,0 %
Eine umfassende Modernisierung von mindestens zwei der nachfolgenden drei Elemente wurde 2005 oder später durchgeführt: Komplette Erneuerung der Sanitärprodukte, Fußbodenbeläge oder Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür.	+ 6,1 %
Wohnlage	
Die Wohnung liegt in der Wohnlagen J.	+ 11,8 %
Die Wohnung liegt in den Wohnlagen D, E, F oder K.	+ 7,1 %
¹ Gibt es im Wohnzimmer Parkettböden und im Schlafzimmer PVC-Böden (oder umgekehrt im Wohnzimmer PVC-Böden und im Schlafzimmer Parkettböden), ergibt sich ein Aufschlag in Höhe von 4,7 %. Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019	

Tabelle 6: Zuschläge und Abschläge für Wohnwertmerkmale in Prozent

5.3 Mietpreisspanne

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

Für den Aschaffener Mietspiegel werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht in der Stadt Aschaffenburg von +11 % bis - 14 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

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

In der Abbildung 6 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

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

Abb. 6 Mietpreisspanne

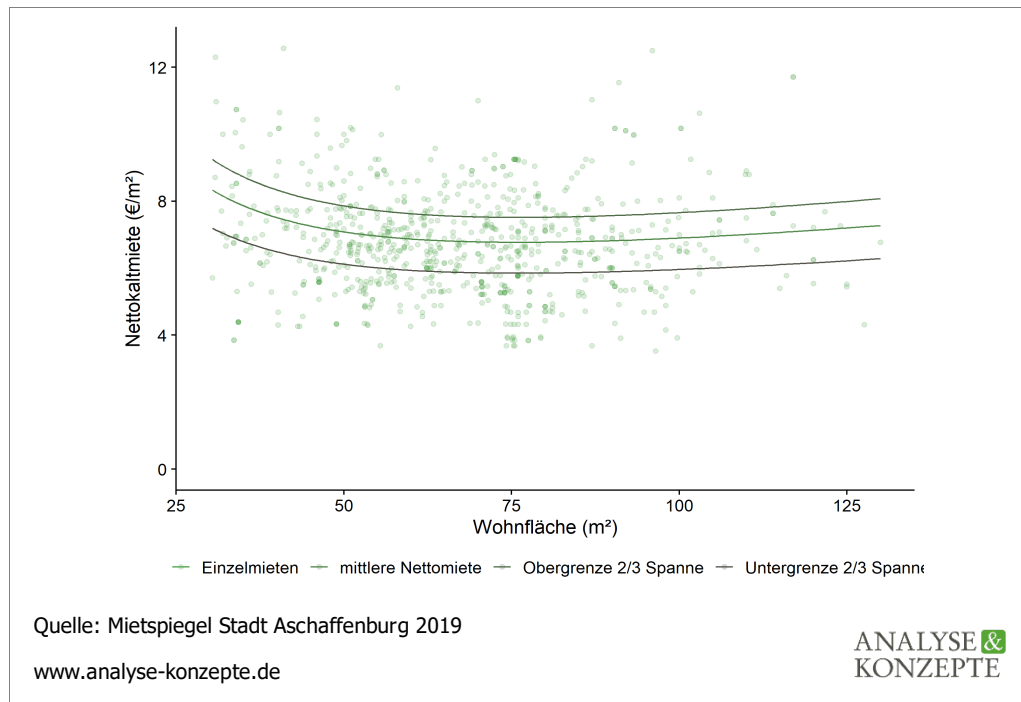


Abbildung 6: Mietpreisspanne in Aschaffenburg statistisch dargestellt

5.4 Mietwerte für Stellplätze und Garagen

In den Netto-Kaltmieten der Wohnung sind die Kosten für eine Garage oder einen Pkw-Stellplatz nicht enthalten. Für die Stadt Aschaffenburg wurden die Entgelte für Stellplätze und Garagen zusätzlich ermittelt. Dabei weisen die Wohnlagen D, E, F, K höhere Garagenmieten und Stellplatzmieten als die umliegenden Wohnlagen auf (siehe Wohnlagenkarte Anhang A).

Die mittleren Garagenmieten und Stellplatzmieten können der Tabelle 7 entnommen werden.

Tab. 7 Mittelwerte für Stellplätze und Garagen (in Euro je Monat)		
Wohnlage	Stellplatz außen oder Carport	Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage
D, E, F, K	34,58	51,25
alle anderen	22,76	44,47

Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Tabelle 7: Mittelwerte für Stellplätze und Garagen in Euro je Monat

6 Mietspiegelbroschüre

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

Hierzu zählen u. a.

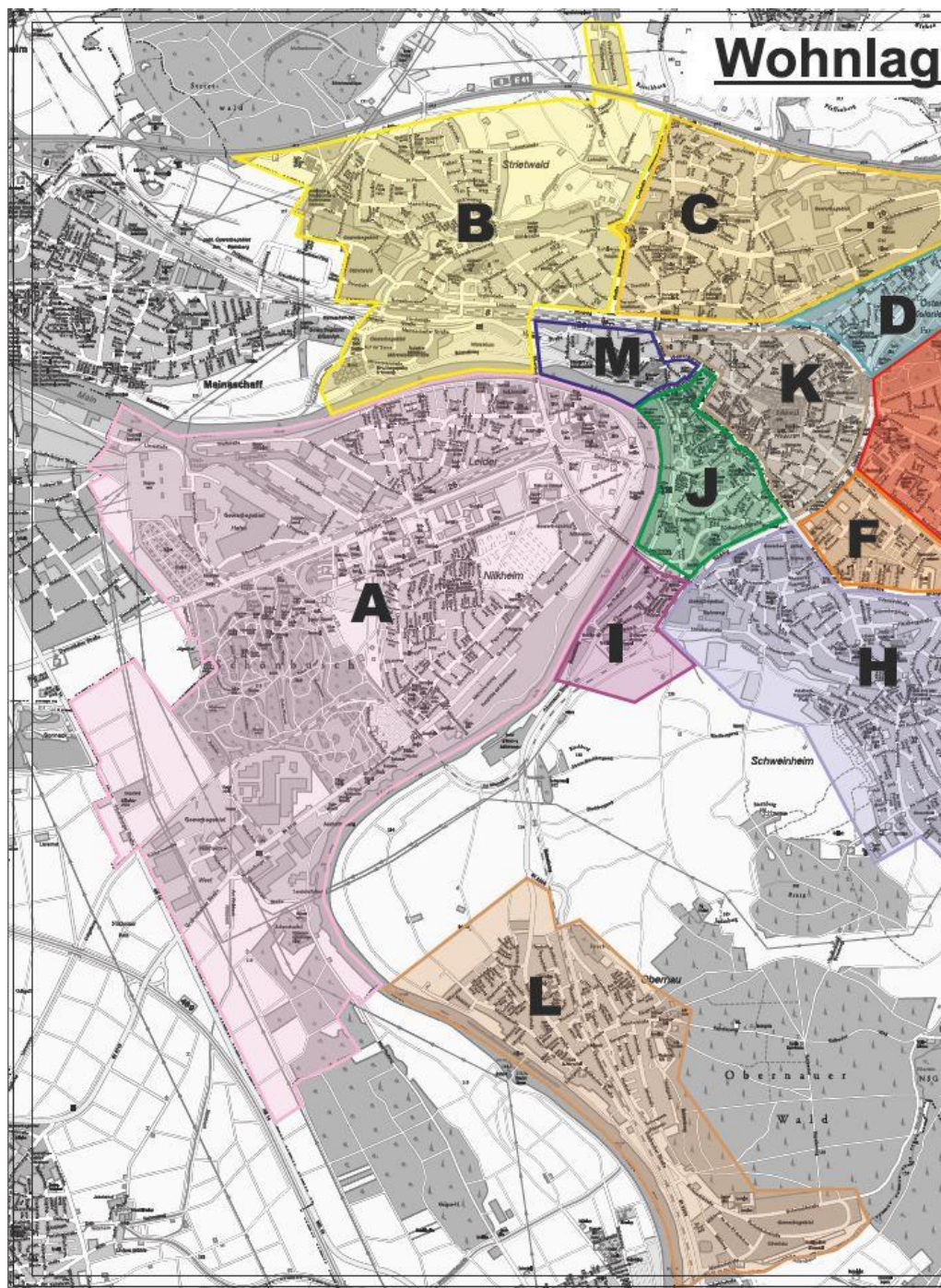
- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale,
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

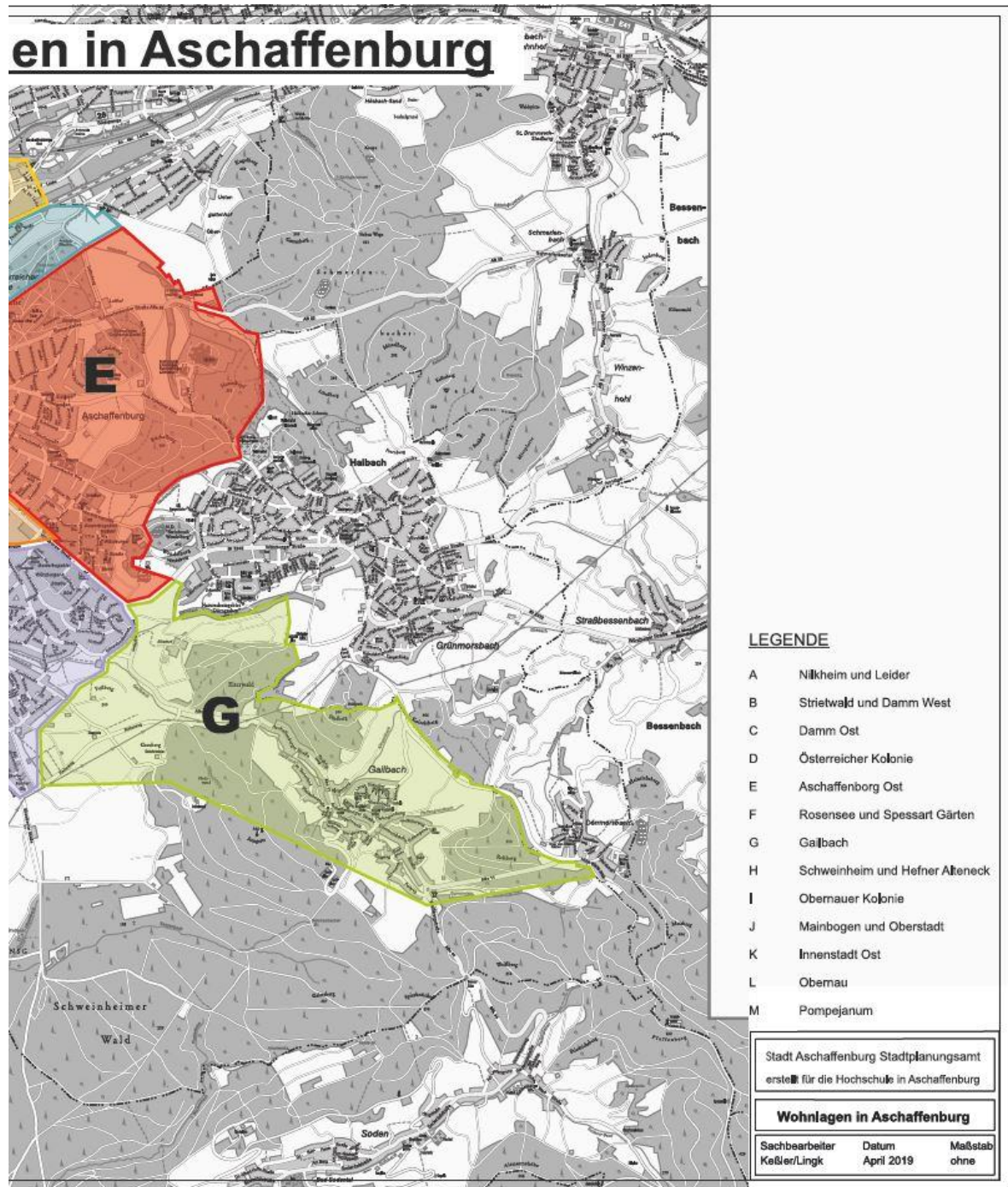
Die Mietspiegelbroschüre des Aschaffener Mietspiegels 2019 wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Aschaffenburg abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Anlagen

Anhang A - Wohnlagenkarte Stadt Aschaffenburg





Anhang A auf Seite 27 und 28 zeigt die Wohnlagenkarte der Stadt Aschaffenburg

Anlage B - Anschreiben und Informationen zum Datenschutz



STADT
ASCHAFFENBURG

Stadt Aschaffenburg | Postfach 10 01 63 | 63701 Aschaffenburg

Deutsche Post
DIALOGPOST

Bauordnungsamt

Sachgebiet Wohnungswesen
Sachbearbeitung Herr Matschek
Dienstgebäude Rathaus, Dalbergstraße 15
Zimmer-Nummer 502
Geschäftszeichen 6/60-W
E-Mail bauordnungsamt@aschaffenburg.de
Datum 08.07.2019

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Aschaffenburg 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Aschaffenburg erstellt einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel bietet eine rechtssichere Übersicht über die ortsüblichen Mietpreise in unserer Heimatstadt.

Mietwohnungen befinden sich in einem Spannungsfeld. Sie sind Wohnraum und Wirtschaftsgut. Mit dem Mietspiegel für Aschaffenburg können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Deshalb unterstützen sowohl der Deutsche Mieterbund Aschaffenburg und Umgebung e.V. als auch der Haus- und Grundbesitzerverein Aschaffenburg und Umgebung e.V. die Mietspiegel-erstellung.

Alle Fragen beziehen sich auf Ihre Wohnung(en), nicht auf Sie persönlich. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig und kostenfrei.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie an diesem sozialpolitisch wichtigen Projekt der Stadt Aschaffenburg teilnehmen würden.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Informationsschreiben der Stadt Aschaffenburg
- Fragebogen
- Frankierter anonymisierter Rückumschlag

Rathaus - Dalbergstraße 15 - 63739 Aschaffenburg - Telefon (0 60 21) 3 30-0 - Telefax (0 60 21) 3 30-720
Bankverbindungen: Sparkasse Aschaffenburg IBAN DE 07 7955 0000 0000 0107 51 | BIC BYLADE 33 ASA
Raiffeisenbank Aschaffenburg eG IBAN DE 92 7956 2514 0001 0300 00 | BIC GENODEF 331 AB1
Volksbank Aschaffenburg eG IBAN DE 36 7959 0000 0000 0330 06 | BIC GENODEF 331 AB2
außerdem Konten bei: Commerzbank AG Aschaffenburg | Deutsche Bank AG Aschaffenburg
Unicreditbank AG (HypoVereinsbank) Aschaffenburg | Postbank Frankfurt/Main
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 132 115 294 | Gläubiger-Identifikationsnummer: DE 26 STA 000 001 916 58
Erreichbarkeit: Bürgerservicebüro Öffnungszeiten Mo, Mi, Fr 7.30 - 13 Uhr · Di 7.30 - 17.30 Uhr – Annahmeschluss 17 Uhr
Do 9 - 19 Uhr – Annahmeschluss 18.30 Uhr
Sonstige Ämter Servicezeiten Mo - Do 6.30 - 19 Uhr Fr 6.30 - 14.30 Uhr nur nach vorausgehender Terminvereinbarung
Oberbürgermeister Do Vormittag - nach Vereinbarung





STADT
ASCHAFFENBURG

Informationsschreiben zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aschaffenburg

Die Stadt Aschaffenburg erstellt gerade einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Diese Leistung bieten wir unseren Bürgerinnen und Bürgern bereits seit mehr als fünfzehn Jahren an, um die Transparenz im Wohnungsmarkt unserer Stadt zu verbessern. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der entsprechend § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel bietet damit eine rechtssichere Übersicht über die ortsüblichen Mietpreise.

Mietwohnungen befinden sich in einem Spannungsfeld. Sie sind einerseits ein Wirtschaftsgut, andererseits bilden sie einen Lebensort für Menschen, der bezahlbar bleiben muss. Mit dem Mietspiegel für Aschaffenburg wird die Grundlage für einen fairen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen der Mietparteien gelegt. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Um die notwendigen Informationen für die Erstellung des Mietspiegels zu gewinnen, schreibt der Gesetzgeber eine direkte Erhebung von Wohnungsmerkmalen wie Größe, Lage und Ausstattung vor. Alle Fragen beziehen sich auf Ihre Wohnung(en), nicht auf Sie persönlich.

Die Befragung zum Mietspiegel erfolgt auf Grundlage von Adressdaten der Stadt Aschaffenburg. Diese Erhebung führt die Stadt Aschaffenburg in Zusammenarbeit mit der Firma Analyse & Konzepte aus Hamburg durch.

Die Daten werden nur einmalig für dieses Anschreiben verwendet. Verantwortliche Stelle gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadt Aschaffenburg. Es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Alle Einzelergebnisse werden streng vertraulich behandelt. Eine Weitergabe der Daten an unbeteiligte Dritte ist ausgeschlossen.

Für die Mietspiegelbefragung sind Sie und rund 5.000 weitere Vermieter zufällig angeschrieben worden. Wenn Sie als Vermieter tätig sind, bitten wir Sie, den beiliegenden Fragebogen zu beantworten. Vermieten Sie keine Wohnung in Aschaffenburg, dann brauchen Sie den Fragebogen nicht ausfüllen und auch nicht auf dieses Schreiben antworten.

Die Teilnahme ist freiwillig. Nutzen Sie bitte den beiliegenden Rückumschlag, um den Fragebogen kostenfrei zurückzuschicken.

Für generelle Rückfragen zum Fragebogen und zur wissenschaftlichen Datenerhebung steht Ihnen das Institut Analyse & Konzepte (Telefon: 040 / 485 00 98 – 88, E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de) zur Verfügung. Herr Matschek vom Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg (Telefon: 06021 / 330 - 1250, E-Mail: frank.matschek@aschaffenburg.de) ist Ihr Ansprechpartner für den aktuellen Mietspiegel und allgemeine Anfragen.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

(Rückseite: Informationen zur DSGVO)

Informationspflichten nach Artikel 14 DSGVO

1. Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seiner Vertreter:

Stadt Aschaffenburg, Bauordnungsamt / Wohnungswesen, Dalbergstr. 15, 63739 Aschaffenburg;
Analyse & Konzepte GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg (als Auftragsverarbeiter);

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten/der Datenschutzbeauftragten:

Stadt Aschaffenburg / Datenschutzbeauftragter
Dalbergstr. 15
63739 Aschaffenburg
E-Mail: datenschutz@aschaffenburg.de
Telefon: +49 (0)6021 / 330 1200

3. Zwecke, für die personenbezogene Daten verarbeitet werden:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und Erstellung eines Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

4. Rechtsgrundlagen, auf Grund derer die Verarbeitung erfolgt:

Die Teilnahme an der Erhebung und die Beantwortung aller Fragen sind freiwillig. Die Nutzung der Adressdaten erfolgt zu statistisch-wissenschaftlichen Zwecken auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e, Abs. 2 und Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG).

5. Die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung der Dauer:

Nach Abschluss der Qualitätskontrollen durch Analyse & Konzepte (Rücklaufkontrolle, Repräsentativitätsprüfung, Dublettenprüfung, Prüfung einer Nachfassaktion) werden die personenbezogenen Daten gelöscht. Personenbezogene Daten auf Erhebungsmaterialien werden nach Eingang unverzüglich gelöscht.

6. Der betroffenen Person stehen unter den in den Artikeln jeweils genannten Voraussetzungen die nachfolgenden Rechte zu:

- das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO,
- das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO,
- das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO,
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO,
- das Recht auf Datenübertragbarkeit nach Artikel 20 DSGVO,
- das Widerspruchsrecht nach Artikel 21 DSGVO,
- das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Artikel 77 DSGVO
- das Recht, eine erteilte Einwilligung jederzeit widerrufen zu können, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung hierdurch berührt wird.

7. Die Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen:

Verwendung finden Adressdaten aus dem Melderegister und den Grundsteuerveranlagungen.

Liste relevanter Objekte / Mieterhaushalte für die Mietspiegelerhebung

Die in der Liste aufgeführten Objekte / Mieterhaushalte wurden durch eine statistische Zufallsauswahl für die Befragung ausgewählt. Wir möchten Sie bitten, den Fragebogen für die in der Liste genannten Objekte / Mietwohnungen auszufüllen. Bitte füllen Sie für jede Wohnung einen eigenen Fragebogen aus. Die Fragebögen sind auch im Internet auf www.analyse-konzepte.de/msp-ab verfügbar oder können als Excel-Datei auf <https://dl.analyse-konzepte.de/ab/> heruntergeladen werden.

Um den Datenschutz zu gewährleisten verwenden Sie in den Fragebögen bitte **keine persönlichen Daten** zu den Mietern, sondern ausschließlich die **Fallnummer**, welche in der nachfolgenden Tabelle in Spalte 1 angegeben ist.

Die nachfolgenden Daten wurden aus dem örtlichen Melderegister erhoben. Soweit Sie dort genannte Mieter keiner Ihrer Wohnungen zuordnen können, ignorieren Sie bitte diese Fallnummer.

Wir möchten Sie bitten, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und danken Ihnen hierfür.

Fallnummer <i>(<u>unbedingt</u> im Fragebogen angeben)</i>	Objekt / ggf. Mieterhaushalt <i>(<u>nicht</u> in den Fragebogen übertragen)</i>

Anlage C - Fragebogen

Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bitte senden Sie diesen Fragebogen bis zum **31.08.2019** im beiliegenden Freiumschlag an uns zurück.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/msp-ab** ausfüllen oder den Fragebogen unter **<https://dl.analyse-konzepte.de/ab/>** als Excel-Datei herunterladen. Bitte nutzen Sie in diesem Fall Ihre Fallnummer, die Sie in der beiliegenden Liste finden.

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

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

Fallnummer:

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Ausschlussgründe

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

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

Gebäude und Wohnung

1. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- ☐ Einfamilienhaus ☐ Doppelhaus ☐ Reihenhäuser (auch nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt) ☐ Mehrfamilienhaus

2. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

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

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

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3-6 ☐ 7-12 ☐ 13 Wohnungen oder mehr

4. Die Wohnung liegt im... ?

- ☐ Keller/Souterrain ☐ Erdgeschoss/Hochparterre ☐ Obergeschoss

5. Wann wurde der aktuelle Mietvertrag abgeschlossen?

Tag		Monat		Jahr					

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

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

Tag		Monat		Jahr					

7. Unterliegt die Wohnung einer Sozialbindung (ein Wohnberechtigungsschein wird benötigt)?

- ☐ Ja ☐ Nein

8. Geben Sie bitte das Baualter des Gebäudes an

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

Jahr				

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

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

9. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Siehe Angabe Mietvertrag.
 Balkon, Terrasse bzw. Loggia werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt.

							m ²

10. Wieviele Zimmer hat die Wohnung?

Anzahl der Räume außer Küche, Bad/WC, Abstellraum und Diele/Flur.

Räume			

11. Gehört zu der Wohnung folgender Parkplatz?

Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Eigener Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage
☐ Eigener Parkplatz außen oder Carport

Anzahl	
Anzahl	

Gibt es für den Parkplatz einen separaten Mietvertrag?

- ☐ Ja ☐ Nein

Ausstattung

12. Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben?

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

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet, falls vorhanden?

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

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| ☐ Einbauküche mit Schränken | ☐ Spüle | ☐ Ofen | ☐ Kühlschrank |
| ☐ Herd | ☐ Geschirrspüler | ☐ Dunstabzug | ☐ Dampfgarer |
| ☐ Gefrierschrank/-truhe | ☐ Mikrowelle | ☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung | |

14. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| ☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung | ☐ Bad außerhalb der Wohnung |
| ☐ Zusätzliches Gäste-WC | ☐ Bad und WC getrennt innerhalb der Wohnung |
| ☐ WC außerhalb der Wohnung | |

15. Wie ist das Bad ausgestattet?

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

- | | |
|--|---|
| ☐ Badewanne | ☐ Fenster im Bad |
| ☐ Dusche | ☐ Fliesenboden |
| ☐ Zweites Waschbecken | ☐ Badewanne in Sonderbauform (z. B. Doppelbadewanne) |
| ☐ Fußbodenheizung | ☐ Separate Dusche |
| ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper | ☐ Bad ist größer als 8 m² |

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

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| ☐ Kachelofen, Kamin, Festbrennstoffofen | ☐ Installationen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz |
| ☐ Alle Räume vom Flur erreichbar | ☐ Mind. ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung |
| ☐ Abstellraum innerhalb der Wohnung | ☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| ☐ Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Keller oder Dachboden) | ☐ Schwimmbad, Fitnessraum oder Sauna (auch gemeinschaftl. Nutzung) |
| ☐ Hochwertige Türen (z.B. Flügeltüren oder Stuckverzierungen) | ☐ Außenjalousien, Rollläden, Fensterläden |

17. Welche Elemente einer barrierearmen/-freien Wohnung weist die Wohnung auf?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| ☐ Bodengleiche Dusche im Bad | ☐ Wohnung ist schwellenfrei |
| ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit | ☐ Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Fahrstuhl) |

18. Über welchen vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag verfügt Ihre Wohnung?

Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| ☐ Küche mit PVC-Boden | ☐ Schlafzimmer mit Parkett, Laminat-, Kork-, Vinylboden |
| ☐ Wohnzimmer mit PVC-Boden | ☐ Wohnzimmer mit Parkett, Laminat-, Kork-, Vinylboden |

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

- 20. Verfügt die Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia oder einen Wintergarten?**

Sie können mehrere Angaben machen.

- 21. Welche Eigenschaften hat der Balkon, die Terrasse, die Loggia oder der Wintergarten? (Bitte überspringen, falls nicht relevant.)**

Sie können mehrere Angaben machen.

- 22. Gehört ein Garten zur Wohnung?**

- ☐ Eigener Garten vorhanden ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich ☐ Keine nutzbare Gartenfläche vorhanden

23. Verfügt das Gebäude bzw. Grundstück über folgende Ausstattungsmerkmale?

Sie können mehrere Angaben machen.

- ### Mietpreis und Nebenkosten

24. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € am Stichtag 01.07.2019?

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

--	--	--	--

,

--	--

 €

25. Sind in der Netto-Kaltmiete Zahlungen für Stellplätze enthalten? ☐ Nein ☐ Ja, und zwar

--	--	--	--

,

--	--

€

26. Sind in der Netto-Kaltmiete Zahlungen für Garagen enthalten? ☐ Nein ☐ Ja, und zwar

--	--	--	--

,

--	--

 €

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

--	--	--

,

--	--

€

28. Gibt es eine Mietminderung z.B. wegen Wohnungsmängeln?
Wenn ja, wie hoch ist diese?

,

€

29. Gibt es Vergünstigungen z.B. durch Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden? Wenn ja, wie hoch sind diese?

--	--	--

--	--

, €

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

--	--	--	--

--	--

€

31. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im Juli 2019 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?

--	--	--	--

,

--	--

€

- 32. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im Juli 2019 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?**

						€
--	--	--	--	--	--	---

- 33. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?**

- ☐
- Ja
- ☐
- Nein
- ☐
- Weiß nicht

- 34. Enthalten die Heizkosten die Kosten für die Warmwasseraufbereitung?**

- ☐
- Ja
- ☐
- Nein
- ☐
- Weiß nicht

Modernisierung und Energieeffizienz

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

- ☐ Grün ☐ Hellgrün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ Weiß nicht

36. Wie wird die Wohnung beheizt?

Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

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

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

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

38. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?

- ☐ Zentrale Warmwasserversorgung
- ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauferhitzer
- ☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

39. Ist das Gebäude nachträglich gedämmt worden?

- ☐ Nein

Ja, und zwar nach dem rechtlichen Stand der Energieeinsparverordnung (EnEV):

- ☐ 1996 ☐ 2005 - 2010
- ☐ 1997 - 2004 ☐ 2011 oder später

40. Wann sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?

Sie können mehrere Angaben machen.

Kellerdeckendämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Außenwanddämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Dachdämmung	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Fenster	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Warmwasserspeicher)	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Komplette Erneuerung der Sanitärprodukte	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Heizkörper- und Leitungssystem	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Gas-/Wasserinstallation	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Strominstallation	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				
Fußbodenbeläge	☐ Nein	☐ Ja, und zwar im Jahr				

Wohnlage und Umfeld

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

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

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

42. Beurteilen Sie bitte die Luftlinie von der Wohnung zu:

	bis 100 m	101 - 500 m	501 m und mehr
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (mind. 30-Minuten-Takt)	☐	☐	☐
Hauptbahnhof	☐	☐	☐
Schlossplatz	☐	☐	☐

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

					/														
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	---	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **31.08.2019** an uns zurück.

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