

---

# **Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Regensburg 2026**

März 2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Stichprobenziehung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Erstellung der Fragebögen</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Befragung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Datenschutz</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Aufbereitung der Daten</b>	<b>10</b>
8.1	Elektronische Erfassung und Rücklaufquote . . . . .	10
8.2	Datenselektion . . . . .	10
8.3	Einzeldatenanalyse . . . . .	13
8.4	Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen . . . . .	13
<b>9</b>	<b>Bestimmung eines einheitlichen Mietbegriffs</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Non-Response-Analyse</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Auswertung</b>	<b>16</b>
11.1	Allgemeines Mietniveau . . . . .	16
11.2	Regressionsmodell . . . . .	16
11.3	Auswahl der Einflussfaktoren . . . . .	17
11.4	Ergebnisse . . . . .	19
11.4.1	1. Regression . . . . .	19
11.4.2	Nettomietfaktor . . . . .	22
11.4.3	2. Regression . . . . .	23
11.5	Spanne . . . . .	32
11.6	Güte des Regressionsmodells . . . . .	33
<b>12</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>36</b>
<b>13</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>37</b>
<b>A</b>	<b>Anhang: Häufigkeiten</b>	<b>38</b>
<b>B</b>	<b>Anhang: Mieter:innenfragebogen</b>	<b>40</b>

# 1 Vorbemerkungen

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

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Regensburg durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2026 für Regensburg ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2026 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Stadtrat der Stadt Regensburg anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. März 2026 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2026 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 14. Juli 2025 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Organisationen an:

- Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Mieterbund Regensburg e.V.
- Mieterbeistand e.V.

- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern)
- Amtsgericht Regensburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg
- Amt für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg
- Inklusionsbeauftragter der Stadt Regensburg

Auf dieser ersten Arbeitskreissitzung stellte ALP einen Fragebogenentwurf vor, welcher mit den Teilnehmer:innen diskutiert wurde. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt. Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. August 2025 (siehe Abschnitt 6). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel erneut als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 11).

Am 2. Dezember 2025 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 3. Februar 2026 stellte ALP den Mietspiegel im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen in Regensburg vor. Am 26. Februar 2026 wurde er vom Stadtrat der Stadt Regensburg anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 1. März 2026 gültig.

### 3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Nach § 558d Abs. 1 und 2 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel folgende Anforderungen erfüllen:

1. Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden.
2. Er muss nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben werden. Nach vier Jahren muss er neu erstellt werden.

3. Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen anerkannt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergibt (§ 558d Abs. 3 BGB). Zudem müssen Vermieter:innen beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn dieser Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3 BGB).

Seit dem 1. Juli 2022 werden die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel zudem in der Mietspiegelverordnung (MsV) konkretisiert. Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels für die Stadt Regensburg wurden von ALP die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte: Die Bruttostichprobe basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten (proportional zu den Stadtbezirken), um aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Aus diesen Haushalten wurden bei der Auswertung nur solche in einer mietspiegelrelevanten Wohnung berücksichtigt. Die Abweichung der Ergebnisstichprobe (=bereinigte Nettostichprobe) von der Bruttostichprobe ist dabei nicht zu groß, sodass den Ansprüchen an Repräsentativität Genüge getan wird. Mit einer bereinigten Nettostichprobe von mehr als 2.200 Wohnungen im vorliegenden Mietspiegel liegt der Wert deutlich über den laut MsV § 11 Abs. 3 geforderten 700 Datensätzen (=1 % der Mietwohnungen im Geltungsbereich) (siehe hierzu auch Abschnitt 8.2).

Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurde ein weiteres Qualitätskriterium bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsanalyse verwendet, welche entsprechend der MsV § 14 eine mögliche Auswertungsmethode für qualifizierte Mietspiegel ist. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Bericht dokumentiert.

## 4 Stichprobenziehung

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

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

außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

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

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

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

Aus den Meldedaten wurden öffentlich geförderte Wohnungen und Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind.

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

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 79.091 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 69.996 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in Regensburg. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Brutto-

stichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 8), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine proportional nach statistischem Bezirk geschichtete Zufallsstichprobe in Höhe von 6.008 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Tabelle 1 ist zu entnehmen, wie sich die Stichprobe auf die einzelnen Bezirke verteilt.

Tabelle 1: Anzahl der Wohnungen nach statistischem Bezirk

Bezirk	Erhebungsgrund- gesamtheit	Bruttostichprobe
Westenviertel	14.126	1.072
Kumpfmühl - Ziegetsdorf - Neuprüll	11.448	869
Innenstadt	9.914	753
Kasernenviertel	8.494	645
Ostenviertel	6.003	456
Galgenberg	4.850	368
Konradsiedlung - Wutzlhofen	4.750	361
Burgweinting - Harting	3.815	290
Reinhausen	3.160	240
Großprüfening - Dechbetten - Königswiesen	2.896	220
Steinweg - Pfaffenstein	2.317	176
Sallern - Gallingshofen	1.517	115
Weichs	1.310	100
Brandlberg - Keilberg	1.242	95
Oberisling - Graß	1.180	90
Stadtamhof	1.035	79
Schwabelweis	731	56
Ober- und Niederwinzer - Kager	303	23
Gesamt	79.091	6.008

## 5 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine reine Mieter:innenbefragung vor. Der Fragebogen ist im Anhang B angefügt. Er enthielt Fragen zur ...

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

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

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z.B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (z.B. Tätigkeit als Hausmeister:in) eine ermäßigte Miete gezahlt wird;
- einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen, die mieter:innenseitig zur Untermiete angemietet wurden (ein gesonderter Untermietvertrag liegt vor);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim).

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

## 6 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. August 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 6.008 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im August 2025 ein Schreiben im Namen der Oberbürgermeisterin von Regensburg. 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 19. September 2025 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. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Anfang Oktober 2025 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 2.087 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 24. Oktober 2025.

## 7 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Regensburg über einen gesicherten Server die passwortgeschützten Daten zur Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit. Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscodes zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen an Mieter:innen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscodes. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Dennoch stellen die erhobenen Daten Einzelangaben im Sinne Art. 2 Abs. 5 BayStatG dar.

Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ebenso wurden die zurückgesendeten Papierfragebögen vernichtet.

Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

## 8 Aufbereitung der Daten

### 8.1 Elektronische Erfassung und Rücklaufquote

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

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 4.451 Datensätzen vor (siehe Tabelle 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 6.008 Fällen abzüglich der 598 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 5.410 Fälle) ergibt sich damit eine sehr gute Rücklaufquote von 82,3 %.

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>6.008</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle:	598	10,0 %
* nicht zustellbar	557	9,3 %
* verzogen, krank etc.	41	0,7 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>5.410</b>	<b>90,0 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle:	959	17,7 %
* Keine Reaktion	844	15,6 %
* leere Datensätze	115	2,1 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>4.451</b>	<b>82,3 %</b>

### 8.2 Datenselektion

**Mietspiegelrelevante Wohnungen** Anhand der in Abschnitt 5 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder Selbstnutzung als Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 1.819 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Einige dieser Mieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgesandt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angeben.

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
<b>Nettostichprobe insgesamt</b>	<b>4.451</b>	<b>100,0 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen:	1.819	40,9 %
* Haushalt doppelt abgefragt	118	2,7 %
* selbstnutzende:r Eigentümer:in	343	7,7 %
* 6-Jahres-Regel	557	12,5 %
* ermäßigte Miete	110	2,5 %
* geförderter Wohnraum	84	1,9 %
* Wohnheim	20	0,4 %
* Gewerbe	6	0,1 %
* Möblierung	184	4,1 %
* WG-Zimmer	120	2,7 %
* vorübergehende Nutzung	7	0,2 %
* dringender Wohnungsbedarf	14	0,3 %
* Untermiete	256	5,8 %
<b>Datensätze nach Filterfragen</b>	<b>2.632</b>	<b>59,1 %</b>
Unplausible/unvollständige Datensätze	321	7,2 %
Minderausstattung (kein WC in der Wohnung)	3	0,1 %
fehlende Baujahresklasse	28	0,6 %
Ausreißer	11	0,2 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>2.269</b>	<b>51,0 %</b>

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

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 177 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 58 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 86 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis

gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Da für die übrigen Adressen mit fehlendem Baujahr keine Daten von der Stadt Regensburg zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde anschließend manuell bei Google Street View<sup>2</sup> recherchiert und das Baujahr des Gebäudes visuell eingeschätzt. Nach diesem Vorgehen gab es noch 28 Wohnungen an 26 Adressen, für welche kein Baujahr ermittelbar war, da nicht ausreichend Bildmaterial zur Verfügung stand. Diese Wohnungen wurden aus der Datenbasis entfernt. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand.

**Minderausstattung** Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet/innenseitig nicht mit mindestens einem WC und einem Badezimmer ausgestattet ist. In drei Fällen gab es nach eigenen Angaben kein WC in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

**Ausreißerbereinigung** Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 11). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Es wurden schließlich 10 Wohnungen als Ausreißer ausgeschlossen, welche eine relativ hohe Abweichung von mehr als 80 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche (248 m<sup>2</sup>) wurde ebenfalls als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

**Bereinigte Nettostichprobe** Aus der Nettostichprobe verblieben 51,0 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 2.269 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl von 69.996 Mietwohnungen entsprechend des Zensus 2022 in Regensburg zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 700 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde mit der bereinigten Nettostichprobe von 2.269 Datensätzen deutlich erfüllt.

---

<sup>2</sup>Google (2026): Google Street View, [Online-Datenbank], URL: <https://www.google.com/streetview/> (abgerufen am 24.11.2025)

### 8.3 Einzeldatenanalyse

Zunächst wurden die einzelnen Variablen auf ihre Häufigkeitsverteilung untersucht, um so einen Eindruck von der Datenlage zu bekommen und Auffälligkeiten/Unplausibilitäten aufzudecken. Mittels Kreuztabellen und Korrelationsanalysen wurde zudem der Zusammenhang zwischen den Variablen untersucht. Auf Basis dieser Analysen kann dann über Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen entschieden werden.

### 8.4 Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen

Aus den im Fragebogen abgefragten Merkmalen hat ALP im nächsten Schritt Variablen nach folgendem Muster gebildet: Für die meisten Merkmale können Dummyvariablen gebildet werden. Wenn das Merkmal standardmäßig nicht vorliegt (in weniger als 50 % der Datenbasis), wird die Dummyvariable so kodiert, dass sie den Wert 1 annimmt, wenn das Merkmal vorliegt (und entsprechend anders herum). Beispielsweise haben 72,8 % der Wohnungen einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder Loggia, folglich ist dies der Standard und es wird eine Variable gebildet, welche den Wert 1 annimmt, wenn weder Balkon noch (Dach-)Terrasse oder Loggia existiert. Zu- oder Abschläge werden im Mietspiegel also für den Nicht-Standardfall ausgewiesen.

In einigen Bereichen bildet ALP (teilweise komplexe) Kombinationsvariablen. Dies geschieht aus zwei Gründen. Zum einen hätten einzelne kleinteilige Merkmale bspw. aus dem Bereich der Sanitärausstattung (Handtuchheizkörper, bodengleiche Dusche, Lüftung, etc.) für sich betrachtet oft keinen signifikanten Effekt auf die Miethöhe. Fasst man sie jedoch zusammen, indem man unterschiedliche Ausstattungsklassen bildet, kann meist ein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden. Zum anderen kann durch Kombinationsvariablen vermieden werden, dass einzelne Merkmale mit einem signifikanten Effekt im Mietspiegel erscheinen, weil sie stark mit einem anderen (komplexeren), nicht in der Regression getesteten Merkmal korrelieren. Sie würden also stellvertretend den Effekt eines komplexeren Sachverhalts wiedergeben. Beispielsweise könnte die Dämmung des Daches einen starken Effekt aufweisen, welcher aber nur stellvertretend für eine umfassendere Sanierung steht, da diese stark mit einer Dachdämmung korreliert. Stattdessen kann diese umfassendere Sanierung als Kombinationsvariable aus mehreren Merkmalen zu energetischen Maßnahmen und Sanierungen getestet werden.

## 9 Bestimmung eines einheitlichen Mietbegriffs

In Frage 3 des Fragenblocks für den Mietspiegel (siehe Anhang B) wurde sowohl die Gesamtzahlung an die Vermieter:innen abgefragt als auch die Nettokaltmiete, Betriebskosten,

Zahlungen für Stellplatz bzw. Garage, Einbauküche und andere Kosten. In der §12 MsV Abs. 1 heißt es, dass die Mietwerte der Befragung so aufbereitet sein sollen, dass eine Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Die Betrachtung der Nettokaltmiete erweist sich als sinnvoll, da die Angabe zur Nettokaltmiete in den allermeisten Fällen vorliegt und vergleichbarer ist als die Gesamtzahlung bzw. die Bruttowarmmiete.

Um sicherzustellen, dass es sich bei den angegebenen Nettokaltmieten nicht um sogenannte (Teil-)Inklusivmieten handelt, wurden monatliche Zahlungen für Betriebskosten, Stellplätze/Garagen und Einbauküchen gesondert abgefragt. (Teil-)Möblierte Wohnungen wurden bereits im Rahmen der Filterfragen ausgeschlossen. Datensätze, bei denen keine gesonderten Betriebskosten ausgewiesen wurden oder die Gesamtzahlung der Nettokaltmiete entsprach, wurden von der Analyse ausgeschlossen. Wurde eine monatliche (Miet-)Zahlung für die Einbauküche oder den Stellplatz / die Garage angegeben, so wurden die Variablen für Einbauküche und Stellplatz für diese Datensätze so gebildet, als ob keine Einbauküche bzw. kein Stellplatz vorhanden ist. Zu- bzw. Abschläge auf die Nettokaltmiete können entsprechend nur geltend gemacht werden, wenn keine gesonderte Mietzahlung hierfür anfällt.

## 10 Non-Response-Analyse

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

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

Bezirk	Bruttostichprobe bereinigt	Nettostichprobe unbereinigt
Brandlberg - Keilberg	1,7 %	1,6 %
Burgweinting - Harting	4,9 %	4,6 %
Galgenberg	6,1 %	6,1 %
Großprüfening - Dechbetten - Königswiesen	3,7 %	3,6 %
Innenstadt	11,9 %	12,4 %
Kasernenviertel	10,6 %	10,4 %
Konradsiedlung - Wutzlhofen	6,2 %	6,1 %
Kumpfmühl - Ziegetsdorf - Neuprüll	14,3 %	14,6 %
Ober- und Niederwinzer - Kager	0,4 %	0,4 %
Oberisling - Graß	1,5 %	1,4 %
Ostenviertel	7,3 %	7,0 %
Reinhausen	4,2 %	4,1 %
Sallern - Gallingshofen	2,0 %	1,7 %
Schwabelweis	0,9 %	0,9 %
Stadtamhof	1,3 %	1,3 %
Steinweg - Pfaffenstein	3,0 %	2,9 %
Weichs	1,7 %	1,8 %
Westenviertel	18,3 %	19,1 %

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe lässt sich im Westenviertel erkennen. Hier war der Anteil derer, die auf die Befragung reagiert haben, von allen Bezirken am höchsten, die Non-Response-Rate ist hier also relativ gering. Die Differenz von 0,8 Prozentpunkten zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe für das Westenviertel ist jedoch auch vor dem Hintergrund des ohnehin im Vergleich sehr großen Anteils dieses Bezirks zu sehen. Eine der höchsten Non-Response-Raten hat hingegen das Ostenviertel, es ist in der Nettostichprobe nur noch mit 7,0 % vertreten, während es in der Bruttostichprobe noch 7,3 % waren. Insgesamt sind die Verzerrungen jedoch relativ gering, sodass von einer Gewichtung nach Bezirk abgesehen wird.

Da auch die Art der Stichprobenziehung und der Befragung (reine Mieter:innenbefragung) aus theoretischer Sicht keine weitere Gewichtung erforderlich machen, finden alle weiteren Analysen ohne Gewichtungsfaktoren statt.

## 11 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 11.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Regensburg erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 11.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 11.4).

### 11.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Regensburg 2026 beträgt 10,92 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 1. August 2025. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 10,74 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für den qualifizierten Mietspiegel 2026, da hier die einzelnen Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden müssen. Abbildung 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der in den Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten.

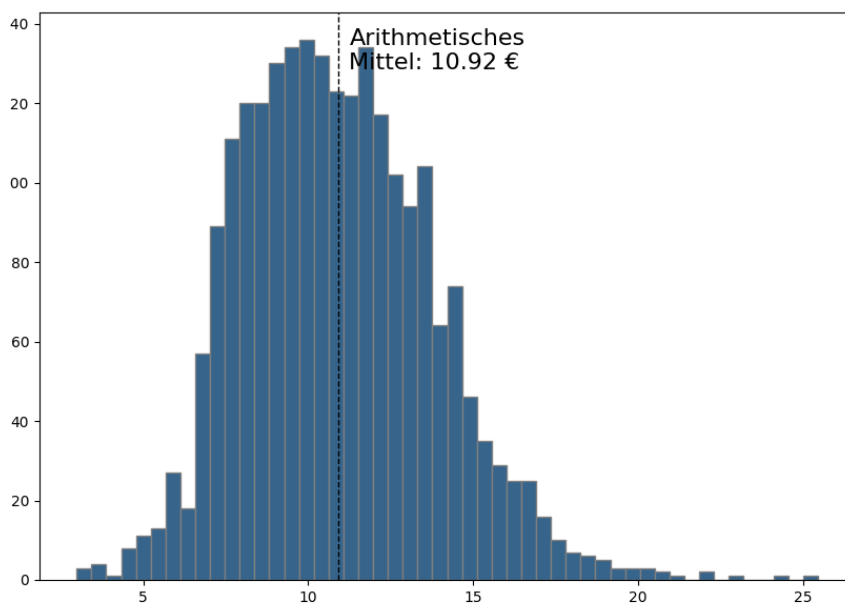


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

### 11.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der

Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Regensburg erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Dabei 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:

$$NKM = f(WFL) * (a_0 + a_1 \cdot x_1 + a_2 \cdot x_2 + \dots + a_n \cdot x_n)$$

Die Nettokaltmiete (*NKM*) wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche (*WFL*) 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 Ergebnisse in Abschnitt 11.4.1).

Das Ergebnis dieser 1. Regression wird verwendet, um eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable 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 2. Regression geschätzt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 11.4.3). 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 Regressionsmodells mit dem Nettomietfaktor gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete.

### 11.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der 1. Regression berücksichtigt wird, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung analysiert werden sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Daten zur Lage wurden über verfügbare Geodaten adressscharf an

die Datenbasis herangespielt. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann.

Merkmale, die zwar für die Mietpreisbildung relevant sein können, 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:innen(typ). Außergesetzliche Merkmale dürfen nicht direkt in die Auswertung einfließen, d.h. sie dürfen weder als Zu- oder Abschlag verwendet werden noch als Kriterium im finalen Regressionsmodell dienen. 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) oder zur Gewichtung der Stichprobe. Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Regensburg 2026 wurden keine außergesetzlichen Merkmale berücksichtigt, da dies im Rahmen des Regensburger Modells nur unter Aufgabe einiger entscheidender Vorteile des Modells möglich wäre (bspw. würde die Basismiettable dann nicht mehr die global durchschnittliche Miete nach Wohnfläche abbilden).

Im Rahmen der 2. Regression wurden alle vorhandenen Teilindikatoren sowie die gebildeten komplexen Merkmalskombinationen getestet. Die Auswahl der Variablen für die Regressionsgleichung erfolgt mit Hilfe einer Schrittweise-Methode. Bei der gewählten „backward selection“ werden zunächst alle Variablen in das Modell aufgenommen. Dann werden nacheinander die Variablen mit dem niedrigsten Signifikanzwert aus dem Modell herausgenommen. Dies wird solange wiederholt, bis nur noch Variablen mit einem p-Wert unter dem gewählten Grenzwert im Modell verbleiben. Für den Mietspiegel Regensburg lag dieser Wert bei 0,05, das bedeutet, dass die gezogenen Variablen ein statistisches Signifikanzniveau von mindestens 5 % aufweisen.

## 11.4 Ergebnisse

### 11.4.1 1. Regression

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen der 1. Regressionsstufe zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis 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 €. Hier ist zum Vergleich auch die Regressionsfunktion der 1. Stufe aus dem Mietspiegel Regensburg 2024 eingezeichnet. Der Mietspiegel Regensburg 2024 wurde auf Grundlage einer Stichprobenfortschreibung erstellt.

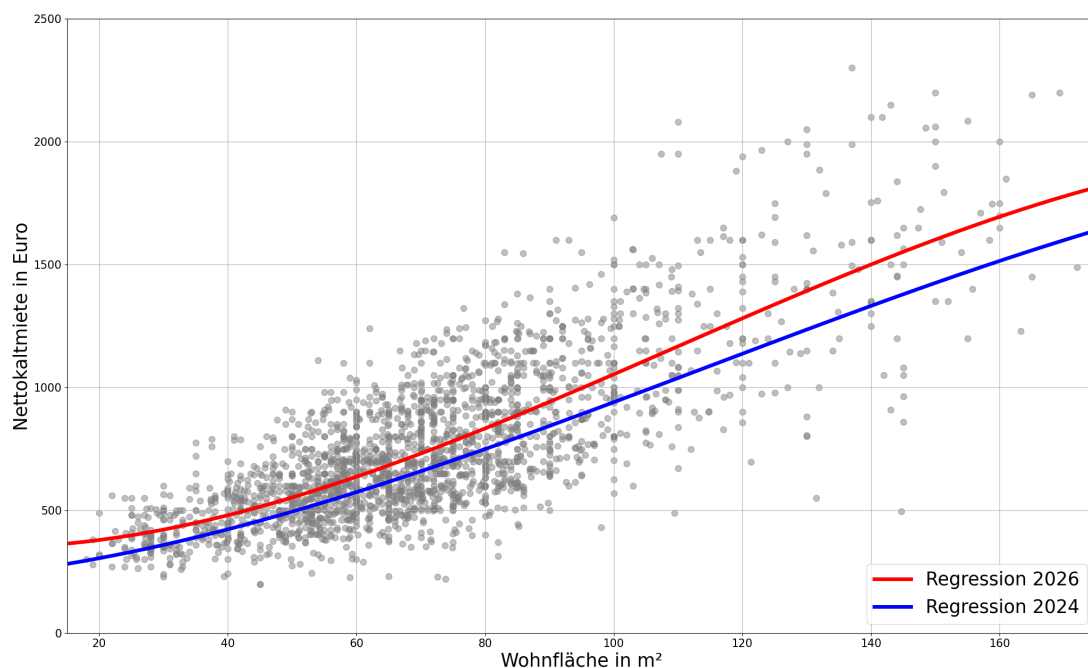


Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser 1. Regression lautet:

$$NKM = 350,565 - 0,6368 \cdot WFL + 0,1103 \cdot WFL^2 - 0,000336 \cdot WFL^3$$

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.

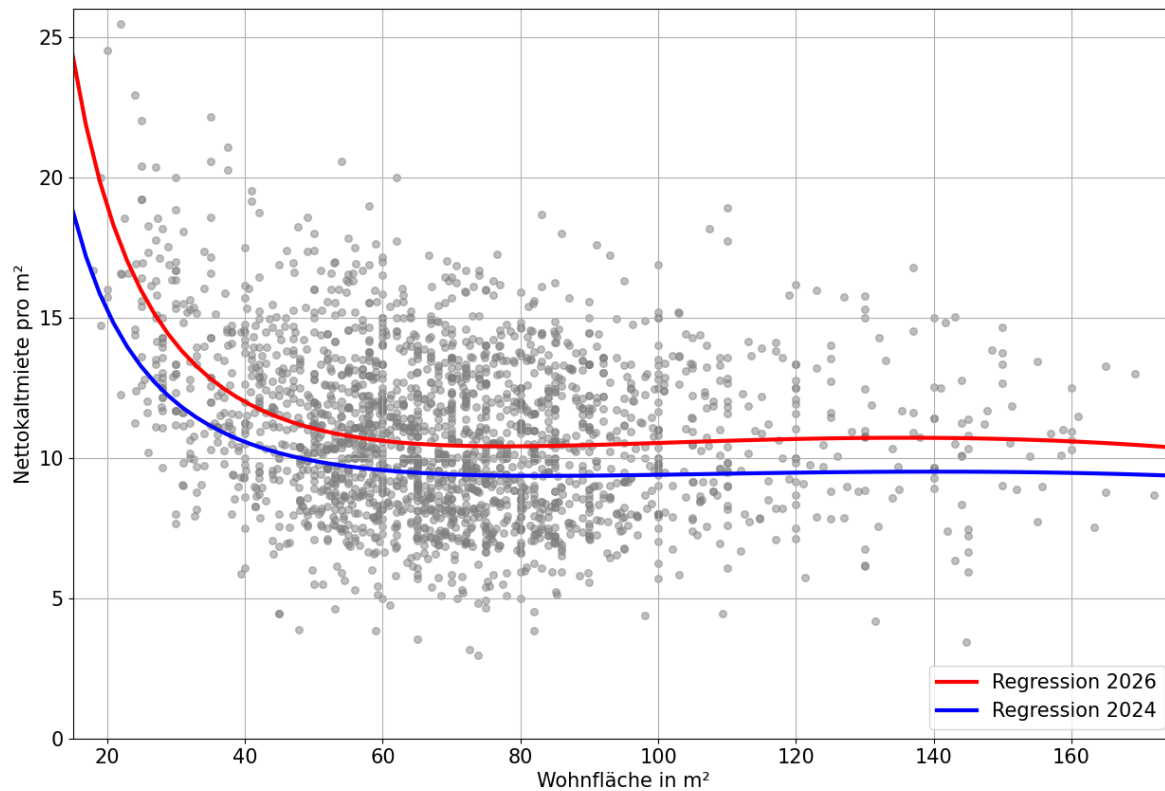


Abbildung 3: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 5).

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 20 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> aus.

Tabelle 5: Basismiettable

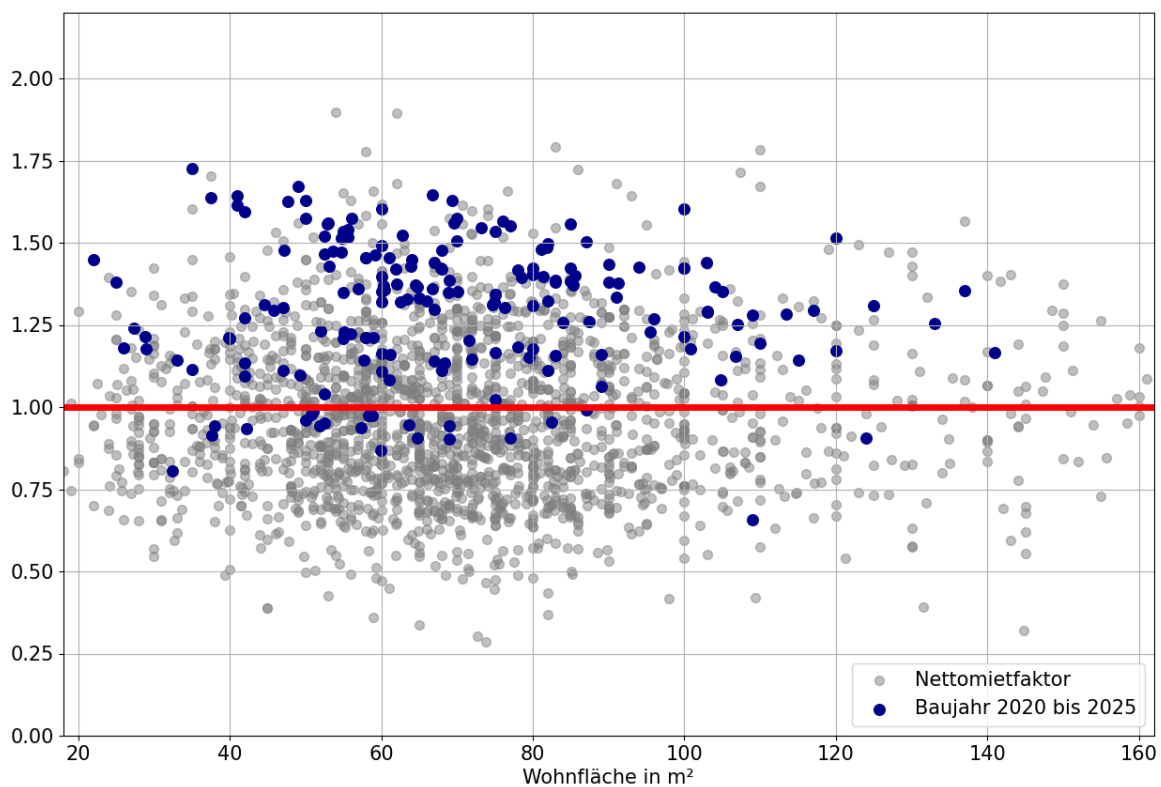
<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete</b> in €/m <sup>2</sup>	<b>Wohn- fläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Nettokalt- miete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

### 11.4.2 Nettomietfaktor

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete 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.

Nettomietfaktor = erhobene Nettokaltmiete/geschätzte Nettokaltmiete

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil die Regression der 1. Stufe ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. 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

Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist bspw. 40 % teurer als die Regression der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

[Abbildung 4](#) illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die zwischen 2020 und 2025 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 in diesem Zeitraum 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 2020 und 2025 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 4 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

### 11.4.3 2. Regression

Entsprechend der Beschreibung in Abschnitt 11.3 wurden anschließend die Zu- und Abschläge für alle weiteren Teilmerkmale in einer Regression auf den Nettomietfaktor bestimmt. Zur Beeinflussung der Konstanten in der 2. Regression wurde – insbesondere bei den Baujahresklassen und der Wohnlage – die Referenzkategorie so gewählt, dass die Konstante möglichst nahe 1 liegt. Dies muss gegeben sein, da der Nettomietfaktor im Mittel bei 1 liegt. Das Ergebnis ist Tabelle 6 zu entnehmen. Neben der Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht-standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wie viel 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 berechnet, welcher auch in Tabelle 6 angegeben ist. Dieser ist ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen.

Der angegebene p-Wert ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Koeffizient gleich Null ist (Nullhypothese), also kein Zusammenhang zwischen der Modellvariable und dem Nettomietfaktor besteht. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung für Regensburg wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 5 % gewählt ( $\alpha=0,05$ ). Ist also der p-Wert kleiner als 0,05, wird die Nullhypothese abgelehnt und von einem signifikanten Zusammenhang gesprochen.

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.

Tabelle 6: Regressionsergebnisse 2. Stufe

<b>Modellvariable</b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>p-Wert</b>
Bis 1945	-0,07	0,014	0,000
1946-1960	-0,13	0,015	0,000
1961-1977	-0,11	0,012	0,000
1978-2001	-0,08	0,012	0,000
2002-2009	-0,04	0,017	0,028
2016-2019	0,07	0,019	0,000
2020-2025	0,14	0,018	0,000
Dist_supermarkt_fuß>1000	-0,05	0,020	0,011
Dist_spielplätze_fuß<=200	0,02	0,009	0,006
EFH	0,09	0,042	0,033
AusstWohn_Aufzug	0,02	0,011	0,044
Geschosse>=5	-0,02	0,011	0,039
Badausstattung	0,04	0,006	0,000
AusstWohn_EBK	0,08	0,008	0,000
AusstWohn_Türen90cm	0,03	0,008	0,001
AusstWohn_Fußbodenheizung	0,07	0,014	0,000
AusstWohn_ZimmerOhneHeizung	-0,08	0,023	0,000
AusstWohn_Rollaeden_elekt	0,05	0,014	0,001
Garten_allein_MFH	0,05	0,015	0,001
Stellplatz_Tiefgarage	0,05	0,018	0,004
durchschnittlicher_Boden	-0,03	0,009	0,000
einfacher_kein_Boden	-0,11	0,012	0,000
Keine_Heizung	-0,18	0,049	0,000
Modern_Innentüren	0,08	0,017	0,000
Anz_Merkmale_Modern_seit2020	0,03	0,010	0,000
Innenstadt_Stadtamhof	0,07	0,014	0,000
Kumpfmühl_Galgenberg	-0,03	0,011	0,002
Kasernenviertel	-0,05	0,014	0,001
Oberisling_Burgweinting_Großprüfening	-0,06	0,016	0,000
Weichs	-0,07	0,029	0,016
Konradsiedlung_Reinhausen_Brandlberg	-0,09	0,014	0,000
Sallern_Kager_Schwabelweis	-0,13	0,026	0,000

**Baujahre** Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich ihres Einflusses auf die Miethöhe in der 2. Regression geprüft. Im Fragebogen wurden 11 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10 des Fragebogens). Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für sieben Baujahresklassen ausgewiesen. Hinzu kommt die Referenzklasse der Baujahre 2010 bis 2015, welche in 8 % der Wohnungen in der Datenbasis vorliegt. Die Zu- bzw. Abschläge der anderen Baujahresklassen sind in Relation zu dieser Referenzklasse zu sehen. Die Zu- und Abschläge, wie sie in den Mietspiegel eingehen, und die Häufigkeiten der Baujahresklassen in der Datenbasis sind folgender Tabelle 7 zu entnehmen:

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Bis 1945	-7 %	399	17,6 %
1946-1960	-13 %	239	10,5 %
1961-1977	-11 %	504	22,2 %
1978-2001	-8 %	458	20,2 %
2002-2009	-4 %	146	6,4 %
2016-2019	+7 %	151	6,7 %
2020-2025	+14 %	190	8,4 %

**Modernisierung und Energetik** Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (siehe Fragen 20-21) abgefragt. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. 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.

Über die Baujahresklassen hinaus konnten in Regensburg nur für Modernisierungsmerkmale entsprechend Frage 21 signifikante Zuschläge auf die Basismiete ermittelt werden. Für die Erneuerung der Innen- / Wohnungstüren seit 2014 konnte ein eigenständiger Effekt ermittelt werden (siehe Modellvariable: Modern\_Innentüren). Die weiteren Modernisierungsmaßnahmen gehen als Kombinationsvariable ins Modell ein. Die Modellvariable

Anz\_Merkmale\_Modern\_seit2020 gibt die Anzahl der übrigen durchgeführten Modernisierungen seit 2020 wieder. Zu diesen Maßnahmen zählen die Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken), des Bodenbelags und der Elektroinstallation. Die Variable nimmt die Werte 0 bis 3 an. Die Zuschläge ergeben sich entsprechend als Vielfaches des (ungerundeten) Koeffizienten aus Tabelle 6. Laut Fragebogentext sind nur Maßnahmen gemeint, welche von Vermieter:innen durchgeführt wurden und zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Die Zuschläge können außerdem nur bei Wohnungen geltend gemacht werden, welche in Gebäuden liegen, die vor 2010 gebaut wurden. Zuschläge und Häufigkeiten der Modernisierungsmerkmale sind Tabelle 8 zu entnehmen. Die angegebenen Anteile der Merkmale beziehen sich auf den Teil der Datenbasis, bei dem eine Angabe zur Modernisierung vorlag.

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen

Merkmale	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Modernisierung Wohnungs-/Innentüren seit 2014	+8 %	161	11,8 %
Eine Modernisierungsmaßnahme seit 2020	+3 %	58	4,5 %
Zwei Modernisierungsmaßnahmen seit 2020	+7 %	12	0,9 %
Drei Modernisierungsmaßnahmen seit 2020	+10 %	38	2,9 %

**Großräumige Wohnlage** Die Erstellung des Mietspiegels 2026 beinhaltete die Erstellung einer Lageeinteilung. Als Grundlage für die Bestimmung der Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Regensburg in die statistischen Bezirke entsprechend Tabelle 1 zurückgegriffen. Diese Gebiete wurden in Dummy-Codierung in die zweite Regression aufgenommen. Ergab sich für mehrere Gebiete ein ähnlicher Koeffizient – also ein ähnlicher Einfluss auf den Nettomietfaktor – wurden diese Gebiete kombiniert. Diese Prozedur wurde wiederholt, bis sieben statistisch signifikante Wohnlagen (und eine Referenzwohnlage) übrigblieben. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt sieben Wohnlagen ausgewiesen zzgl. einer Referenzwohnlage. Folgende Tabelle 9 zeigt, welche Wohnlagen es gibt (die Wohnlagen entsprechen den Modellvariablen in Tabelle 6) und welche statistische Bezirke oder Gebiete sie umfassen:

Tabelle 9: Wohnlagen

Modellvariable / Wohnlage	Statistische Bezirke / Gebiete
Innenstadt_Stadtamhof	Innenstadt, Stadtamhof (ohne das Gebiet nördlich des Europakanals)
Kumpfmühl_Galgenberg	Galgenberg, Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neu-prüll
Sallern_Kager_Schwabelweis	Sallern – Gallingshofen, Ober- und Niederwinzer – Kager, Schwabelweis, Gebiete Keilberg und Irl
Oberisling_Burgweinting_Großprüfening	Oberisling – Graß, Burgweinting – Harting, Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen
Konradsiedlung_Reinhausen_Brandlberg	Konradsiedlung – Wutzlhofen, Reinhausen, Gebiet Brandlberg
Weichs	Weichs
Kasernenviertel	Kasernenviertel
Referenzlage	Westenviertel, Ostenviertel (ohne Irl), Steinweg – Pfaffenstein (inkl. das Gebiet nördlich des Europakanals)

Eine Karte der Wohnlagen befindet sich in der Mietspiegelbroschüre S. 10 und 11. Die Zu- und Abschläge für die Wohnlagen sowie Fallzahlen und Anteile sind Tabelle 10 zu entnehmen. Nicht aufgeführt ist hier die Referenzlage – die sieben anderen Wohnlagen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für diese Referenzlage gibt es weder Zu- noch Abschlag. In der Referenzlage befinden sich 32,9 % der Wohnungen aus der Datenbasis.

Tabelle 10: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Innenstadt_Stadtamhof	+7 %	300	13,2 %
Kumpfmühl_Galgenberg	-3 %	479	21,1 %
Kasernenviertel	-5 %	231	10,2 %
Oberisling_Burgweinting_Großprüfening	-6 %	175	7,7 %
Weichs	-7 %	43	1,9 %
Konradsiedlung_Reinhausen_Brandlberg	-9 %	220	9,7 %
Sallern_Kager_Schwabelweis	-13 %	75	3,3 %

**Kleinräumige Wohnlage** Für die Auswertung der kleinräumigen Wohnlage wurden externe Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Stadt Regensburg zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Regensburg)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Stadt Regensburg)
- Straßenlärm (Quelle: Stadt Regensburg)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Regensburg)
- Spielplätze (Quelle: Stadt Regensburg)
- Parks und Grünanlagen (Quelle: Stadt Regensburg)
- ÖPNV Haltestellen (Quelle: Stadt Regensburg)
- Supermärkte (Quelle: OpenStreetMap Mitwirkende 2025)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Lärmzonen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig bei kürzeren und Luftlinie bei längeren Distanzen) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Zusätzlich wurde als Kennzahl für die Zentralität die Entfernung zur Neupfarrkirche berechnet. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet. Im Ergebnis konnte ein signifikant positiver Effekt auf den Nettomietfaktor nachgewiesen werden für Wohnungen, die eine fußläufige Distanz von bis zu 200 m bis zum nächsten Spielplatz aufweisen (Modellvariable: Dist\_spielplätze\_fuß<=200). Ein signifikant negativer Effekt konnte für Wohnungen nachgewiesen werden, welche mehr als 1.000 m fußläufig vom nächsten Supermarkt entfernt liegen (Modellvariable: Dist\_supermarkt\_fuß>1000). Die Zu- und Abschläge sowie Fallzahlen und Anteile sind Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Einfluss und Häufigkeit der kleinräumigen Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Dist_supermarkt_fuß>1000	-5 %	143	6,3 %
Dist_spielplätze_fuß<=200	+2 %	649	28,6 %

**Sanitärausstattung** Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet (Modellvariable: Badausstattung). Für die Ermittlung der Variable wurden die positiven und negativen Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung addiert. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Plus- bzw. Minuspunkt versehen:

Positive Merkmale, 1 Pluspunkt:

- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2cm)

- Handtuchheizkörper
- Zwei Waschbecken oder Doppelwaschbecken

Negative Merkmale, 1 Minuspunkt:

- Keine Lüftung (elektrisch betrieben) oder Fenster vorhanden

Tabelle 12 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsomme, die Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine Variable in der Codierung -1, 0, 1 und 2 in die Regression eingegangen ist. Die Zuschläge berechnen sich demnach als Vielfaches des in Tabelle 6 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 10 Fällen die Frage 13 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde.

Tabelle 12: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Badausstattungs-klasse	Punktsomme	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einfach	-1	-4 %	155	6,9 %
Durchschnittlich	0	± 0 %	949	42,0 %
Gehoben	1 oder 2	+4 %	1.056	46,7 %
Sehr gehoben	3 oder 4	+8 %	99	4,4 %

**Sonstige Art und Ausstattung** Auch folgende Art- und Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Bei den Ausstattungen sind nur solche gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 13 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

**Einfamilienhaus** Die befragten Mieter:innen wurden in Frage 6 des Fragebogens gebeten anzugeben, in welcher Art von Gebäude sich die Mietwohnung befindet. Demnach befinden sich 0,9 % der Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und 5,7 % in Doppelhäusern, Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern. Die restlichen Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden (z. B. Wohn- und Geschäftsgebäuden). Für Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern konnte ein Zuschlag von 9 % auf die Basismiete ermittelt werden (siehe Modellvariable: EFH).

**Gebäude hat mehr als 4 Geschosse** In Frage 7 des Fragebogens wurden die Mieter:innen gebeten anzugeben, wie viele Geschosse das Gebäude hat, in dem die Wohnung liegt. Hierbei waren alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse. Für Gebäude mit mehr als 4 Geschossen konnte ein Abschlag von 2 %

ermittelt werden (siehe Modellvariable: Geschosse $\geq$ 5).

**Aufzug** In Frage 14 des Fragebogens wurden die Befragten gebeten, anzugeben, ob ein Aufzug vorhanden ist. Das Merkmal „Aufzug vorhanden“ lag in 30,7 % der Wohnungen in der Datenbasis vor und führt zu einem Zuschlag von 2 % (Modellvariable: AusstWohn\_Aufzug).

**Garten** Des Weiteren gab es in Frage 17 die Möglichkeit, anzugeben, ob die Wohnung über einen ausschließlich eigengenutzten Garten oder eine gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Parteien verfügt. Ein Garten wird dabei definiert als eine Fläche, die den Mieter:innen einen besonderen Erholungswert bieten kann. Eine reine Zierfläche von geringer Größe bzw. Verkehrs- und Abstandsflächen um Wohnblöcke herum, mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen, stellen keinen in diesem Sinne nutzbaren Garten dar. Einen Garten zur alleinigen Nutzung gibt es demnach bei 12,0 % der Wohnungen und einen Garten zur Mitbenutzung mit anderen Parteien bei 22,1 %. In Kombination mit Frage 6 wurde das Merkmal Garten eingeschränkt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Nur der ausschließlich eigengenutzte Garten in einem Mehrfamilienhaus zeigte einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe und geht mit einem Zuschlag von 5 % in den Mietspiegel ein (siehe Modellvariable: Garten\_allein\_MFH). Der Zuschlag kann nicht angewandt werden, wenn für den Garten eine zusätzliche Mietzahlung anfällt.

**Einbauküche** Die Befragten sollten weiterhin in Frage 16 angeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (zwei Elektroeinbaugeräte (Herd, Kühlschrank oder Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränke, guter Allgemeinzustand) ausgestattet ist. Hier zeigte sich, dass 38,3 % der Wohnungen über eine solche Einbauküche verfügen. Für diese konnte ein Zuschlag von 8 % ermittelt werden (siehe Modellvariable: AusstWohn\_EBK). Wird eine gesonderte monatliche Mietzahlung für die Einbauküche geleistet, kann der Zuschlag nicht geltend gemacht werden.

**Fußbodenheizung** In Frage 16 wurde erfragt, ob die Wohnung über eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Dies war für 18,3 % der Wohnungen der Fall.

**Rollläden** Als ein mögliches Ausstattungsmerkmal wurde in Frage 16 ebenfalls erfragt, ob die Wohnung über ein Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster (z. B. Rollläden) verfügt. Dies war bei 54,9 % der Wohnungen der Fall. Zusätzlich wurde erfragt, ob das Verschattungssystem einen elektrischen Antrieb hat. Dies war noch in 13,4 % der Wohnungen gegeben und führt zu einem Zuschlag von 5 % (siehe Modellvariable: AusstWohn\_Rollaeden\_elekt).

**Alle Türen mind. 90 cm breit** Ebenfalls in Frage 16 wurde erfragt, ob alle Türen in der Wohnung mindestens 90 cm breit sind. Dieses Merkmal der Barrierefreiheit lag in 47,6 %

der Fälle vor und führt zu einem Zuschlag von 3 % (Modellvariable: AusstWohn\_Türen90cm).

**Bodenbelag** Die Mieter:innen wurden in Frage 15 gebeten anzugeben, welchen Bodenbelag die Wohnräume überwiegend aufweisen. Nur eine Antwort war möglich. Die Bodenbeläge wurde einzeln und in kombinierter Form getestet. Der Standardfall ist das Vorhandensein von Parkett oder sonstigem Holzboden (z. B. Dielen) mit 49,4 %. Demgegenüber wurde ein Abschlag ermittelt für einen durchschnittlichen Bodenbelag, welcher eine Kombination der Beläge Vinyl- / Designboden, Laminat, Kork oder Kacheln, Fliesen, Stein und Marmor ist (Modellvariable: durchschnittlicher\_Boden). Dieser liegt in 34,9 % der Fälle vor. Ein noch höherer Abschlag wurde ermittelt für einen einfachen oder keinen Bodenbelag. Diese Kombinationsvariable setzt sich zusammen aus den Antwortmöglichkeiten Linoleum / PVC (Rollenware), Teppichboden, kein Fußbodenbelag überwiegt oder kein Bodenbelag / Rohboden (Modellvariable: einfacher\_kein\_Boden). Ein solcher Bodenbelag liegt in 15,7 % der Fälle vor.

**Zimmer ohne Heizung** Die Mieter:innen werden in Frage 16 gefragt, ob es in der Wohnung mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung gibt. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass hier nicht die Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume gemeint sind. Ein solches Zimmer ohne Heizung liegt in 3,0 % der Fälle vor und führt zu einem Abschlag von 8 % (Modellvariable: AusstWohn\_ZimmerOhneHeizung).

**Keine Heizung** In Frage 19 wurde gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. In 0,6 % der Wohnungen gibt es demnach keine vom Vermietenden gestellte Heizung (Modellvariable: Keine\_Heizung). Der Standard ist hier die Zentralheizung mit 84,0 %. Etagenheizungen gibt es in 5,2 % der Fälle und Einzelöfen (Gas, Strom, Öl, Holz oder Kohle) in 6,7 % der Fälle. Nur für den Fall, dass keine Heizung gestellt wird, konnte ein signifikanter Effekt auf die Miethöhe ermittelt werden. Wenn dieser Abschlag anfällt, kann kein zusätzlicher Abschlag für das Zimmer ohne fest installierte Heizung anfallen.

**Stellplatz in Tiefgarage** In Frage 18 gab es die Möglichkeit anzugeben, ob mit der Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz vermietet wird. Die Antwortmöglichkeiten wurden einzeln und in verschiedenen Kombinationen getestet. Einen Stellplatz (ohne angegebene zusätzliche Mietzahlung) in der Tiefgarage haben demnach 4,8 % der Befragten, einen Stellplatz in einer Einzel- oder Doppelgarage 3,4 %, in einem Carport 1,0 % und einen offenen Stellplatz im Freien 11,2 %. Nur für den Stellplatz in der Tiefgarage konnte ein signifikanter Zuschlag ermittelt werden (Modellvariable: Stellplatz\_Tiefgarage). Fällt eine zusätzliche Mietzahlung für den Stellplatz an, kann der Zuschlag nicht geltend gemacht werden.

Tabelle 13: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

<b>Merkmal</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl</b>	<b>Anteil</b>
EFH	+9 %	20	0,9 %
AusstWohn_Aufzug	+2 %	697	30,7 %
Geschosse>=5	-2 %	456	20,3 %
AusstWohn_EBK	+8 %	868	38,3 %
AusstWohn_Türen90cm	+3 %	1.079	47,6 %
AusstWohn_Fußbodenheizung	+7 %	416	18,3 %
AusstWohn_ZimmerOhneHeizung	-8 %	68	3,0 %
AusstWohn_Rollaeden_elekt	+5 %	305	13,4 %
Garten_allein_MFH	+5 %	165	7,4 %
Stellplatz_Tiefgarage	+5 %	109	4,8 %
durchschnittlicher_Boden	-3 %	787	34,9 %
einfacher_kein_Boden	-11 %	353	15,7 %
Keine_Heizung	-18 %	14	0,6 %

## 11.5 Spanne

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

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2001 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und Mietdauer kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben. Insbesondere sind hier auch die Wohnwertmerkmale zu nennen, die nicht herangezogen werden dürfen, wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses – die 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 Regensburg 2026 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel (über beide Regressionsstufen) errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller

erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 16 %** und **+ 16 %**. Abbildung 5 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

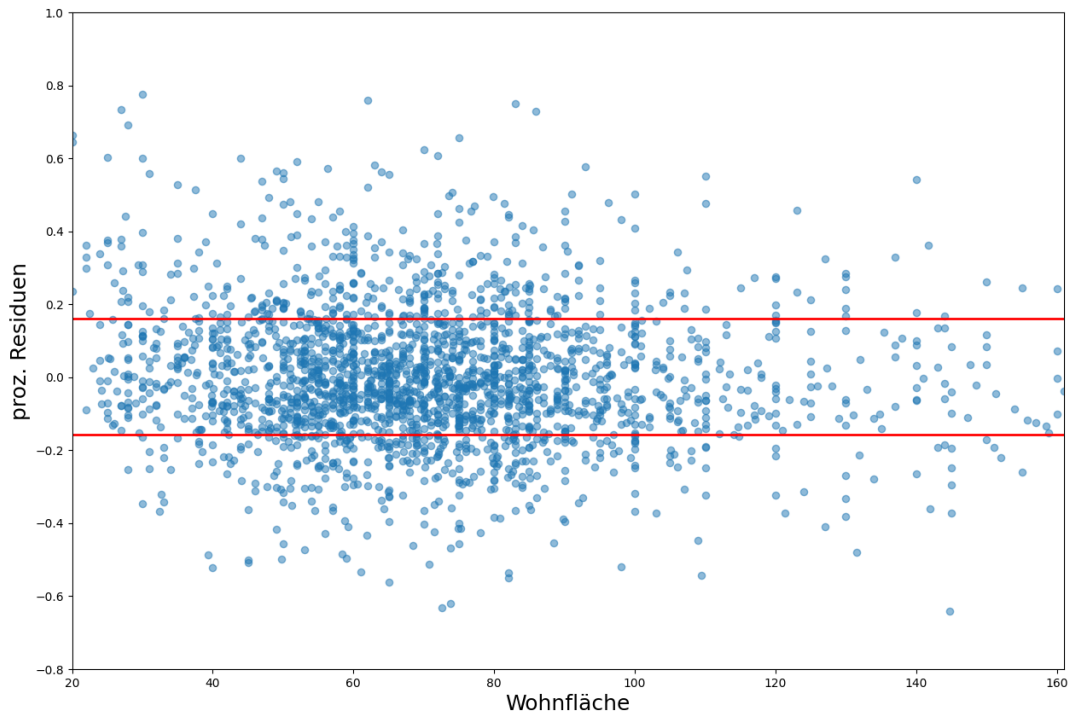


Abbildung 5: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

## 11.6 Güte des Regressionsmodells

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

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

**Erklärungsgehalt ( $R^2$ )** Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 88,3 %, d. h. 88,3 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen über beide Stufen des Regressionsmodells erklärt. Die erste

Regressionsstufe hat bereits ein  $R^2$  von 62,5 %, d. h. 62,5 % der Variation in der Nettokaltmiete wird über die Wohnfläche erklärt. Die 2. Regressionsstufe hat ein  $R^2$  von 47,1 %, d. h. 47,1 % der Variation des Nettomietfaktors wird durch alle weiteren Regressoren erklärt.

**Heteroskedastizität** Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete bzw. des Nettomietfaktors verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Korrekt geschätzte Standardfehler und damit die Signifikanz der Regressionskoeffizienten sind nur in der 2. Regression von Bedeutung. Die Residuen der 2. Regression wurden daher visuell in einem Streudiagramm geprüft. Dazu wurde der geschätzte Nettomietfaktor gegen die standardisierten Residuen abgebildet (siehe Abbildung 6). Diese Prüfung ergab keine Hinweise auf Heteroskedastizität.

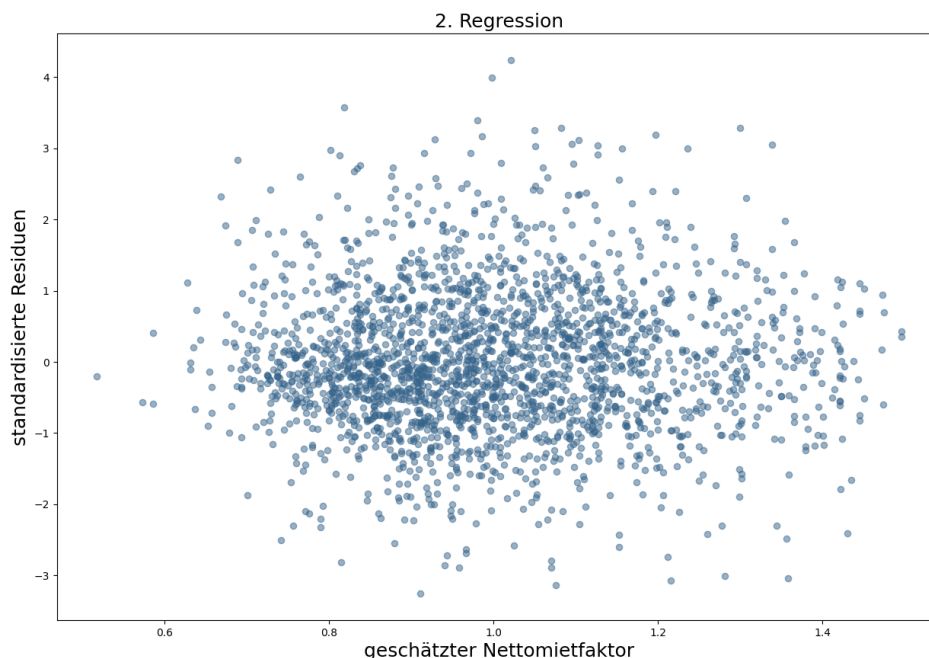


Abbildung 6: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit des geschätzten Nettomietfaktors

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

ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Alle Variablen im finalen Modell zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

## 12 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 5 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 16 % abgezogen (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,84). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 16 % addiert (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,16). Abweichungen nach oben oder unten von der im Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind zu begründen.

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 des Fragebogens. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Stadt Regensburg heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf den Internetseiten der Stadt Regensburg verlinkt.

## 13 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat der Stadt Regensburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. März 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. August 2025 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

## A Anhang: Häufigkeiten

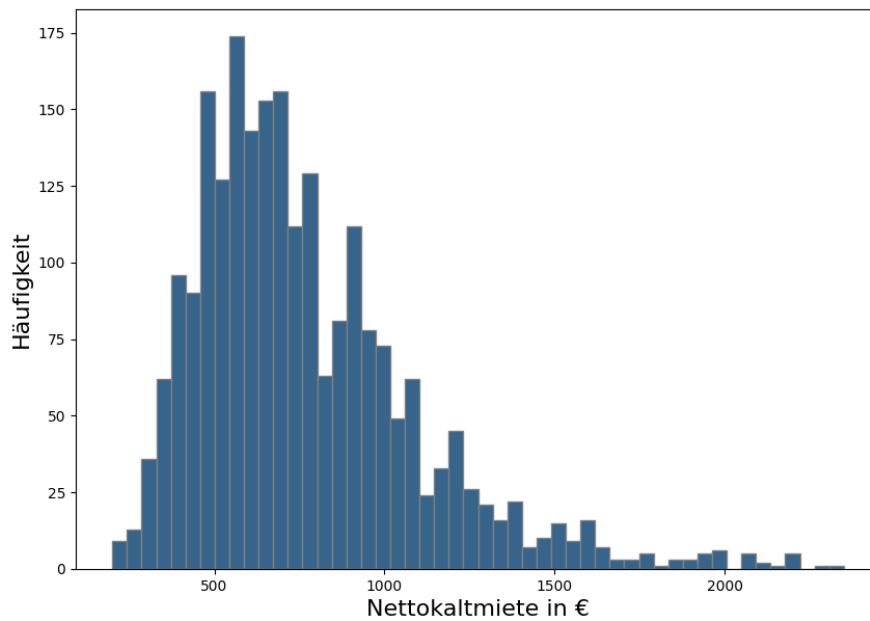


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der absoluten Nettokaltmieten in Euro

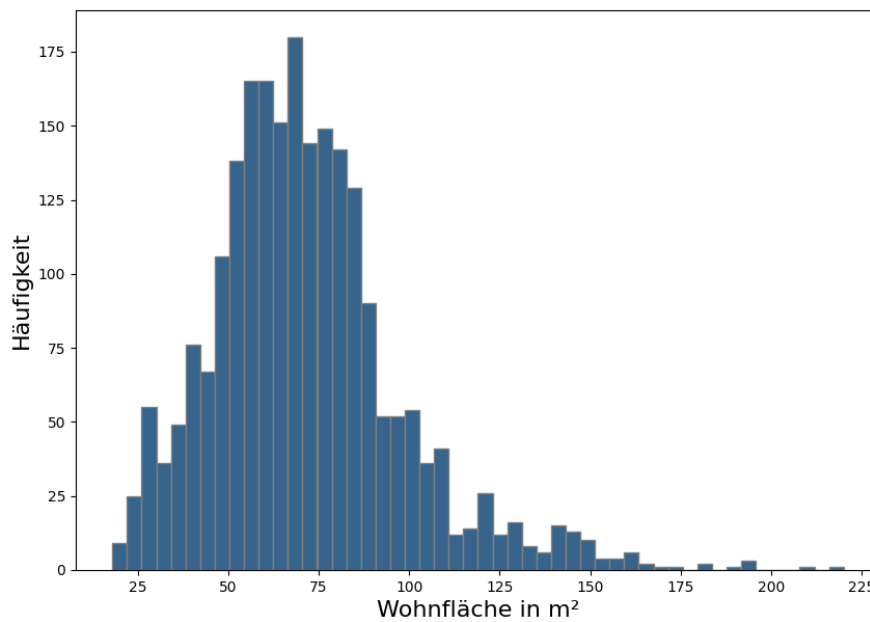


Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

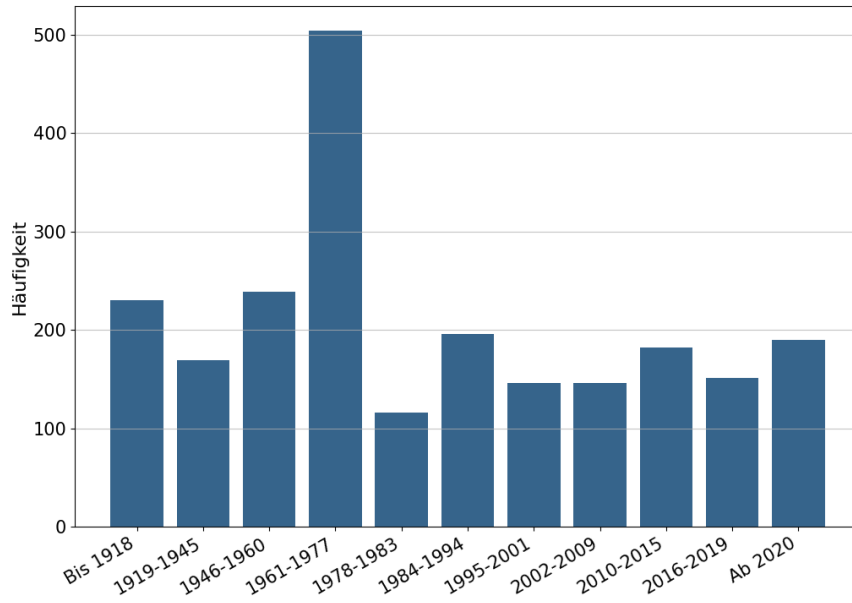


Abbildung 9: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

### Fragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Regensburg 2026

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 19. September 2025 aus.**

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

Ihr **Zugangscode** ist:

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

<b>Frage 0:</b> Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an dieser Befragung teilgenommen? <i>(Der Fragebogen muss für jede Wohnung nur einmal vollständig ausgefüllt werden)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage A1:</b> Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer* dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage A2:</b> Sind Sie Untermieter* (also nicht Hauptmieter*) der Wohnung? <i>(Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage B:</b> Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.08.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b>	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.08.2019 verändert? <i>(Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>
<b>Frage C:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (z.B. Tätigkeit als Hausmeister*) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>	
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim oder Studierendenheim)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? <i>(Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage H:</b> Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung laut Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch angemietet? <i>(gemeint ist z.B. Ferienwohnung, Messewohnung, Monteurswohnung oder monatsweise Vermietung, nicht gemeint ist ein befristetes Mietverhältnis)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage J:</b> Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Frage 2:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert		

\*Bezieht sich auf Personen jeden Geschlechts

**Frage 3:** Wie hoch ist die für **August 2025** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Gesamtzahlung an den Vermieter\* : ..... €  
 (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (=Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): ..... €

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): ..... €

c) Garage / Stellplatz: ..... €

d) Einbauküche: ..... €

e) Andere Kosten / Zuschläge für: \_\_\_\_\_ €

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung) ..... m<sup>2</sup>

---

**Frage 5:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) Zimmeranzahl: [ ][ ]

---

**Frage 6:** Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen: [ ][ ][ ]

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich?

Ein freistehendes Einfamilienhaus

Eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus oder ein Reihenhaus

Sonstiges, und zwar \_\_\_\_\_ (z. B. Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

---

**Frage 7:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.) Anzahl Geschosse: [ ][ ]

---

**Frage 8:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller / Souterrain / Untergeschoss     Erdgeschoss / Hochparterre     Obergeschoss     Mehrere Geschosse

---

**Frage 9:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen     Penthouse / Staffelgeschoss-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse)

Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)     Einliegerwohnung (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

---

**Frage 10:** 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     1946-1960     1978-1983     1995-2001     2010-2015     2020-2025

1919-1945     1961-1977     1984-1994     2002-2009     2016-2019     Unbekannt

\*Bezieht sich auf Personen jeden Geschlechts

<b>Frage 11:</b> Befindet sich eine Toilette in der Wohnung?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 12:</b> Wie viele Badezimmer gibt es in der Wohnung?			
<input type="checkbox"/> Ein Badezimmer vorhanden		<input type="checkbox"/> Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden	
<input type="checkbox"/> Kein Badezimmer vorhanden ( <b>weiter zu Frage 14</b> )		<b>Falls ja</b> → <input type="checkbox"/> Mit Dusch- oder Bademöglichkeit	
<b>Frage 13:</b> Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter* gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter* gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)			
<input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duscharmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z.B. durch Fliesen	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit	
<input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper	
<input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm)	<input type="checkbox"/> Zwei Waschbecken oder Doppelwaschbecken	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	
		<input type="checkbox"/> Fenster	
		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (elektrisch betrieben)	
<b>Frage 14:</b> Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)			
<input type="checkbox"/> Wärmeschutzfenster mit mind. 3 Scheiben			
<input type="checkbox"/> 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)			
<input type="checkbox"/> Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)			
<input type="checkbox"/> Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)			
<b>Frage 15:</b> Welchen Bodenbelag haben Ihre Wohnräume überwiegend? (vom Vermieter* gestellt, nur eine Antwort möglich)			
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Linoleum / PVC (Rollenware)	<input type="checkbox"/> Teppichboden	
<input type="checkbox"/> Sonstiger Holzboden (z.B. Dielen)	<input type="checkbox"/> Kork	<input type="checkbox"/> Kein Bodenbelag / Rohboden	
<input type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Vinyl- / Designboden	<input type="checkbox"/> Kein Fußbodenbelag überwiegt	
<input type="checkbox"/> Kachel, Fliesen, Stein, Marmor			
<b>Frage 16:</b> Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (vom Vermieter* gestellt, Mehrfachnennungen möglich)			
<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (zwei Elektroeinbaugeräte (Herd, Kühlschrank oder Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränke, guter Allgemeinzustand)	<input type="checkbox"/> Stellplätze für Waschmaschine und Geschirrspüler in der Wohnung vorhanden (beides gleichzeitig anschließbar)		
<input type="checkbox"/> Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)	<input type="checkbox"/> Gefangener Wohnraum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)		
<b>Falls ja:</b> Elektrischer Antrieb? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<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 (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)		
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner ggf. mit Videofunktion		
<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )		
<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar	<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)		
<input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit	<input type="checkbox"/> Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)		
<input type="checkbox"/> Wohnung ohne bzw. mit Schwellen bis zu 2 cm			
<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt			

\*Bezieht sich auf Personen jeden Geschlechts

Seite 3



**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)