

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Regensburg 2022**

März 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Datenerhebung</b>	<b>6</b>
4.1	Erhebungsgrundgesamtheit . . . . .	6
4.2	Stichprobenziehung und Befragung . . . . .	7
4.3	Rücklaufstatistik . . . . .	7
4.4	Datenschutz . . . . .	8
<b>5</b>	<b>Aufbereitung des Datenmaterials</b>	<b>10</b>
5.1	Elektronische Erfassung und Plausibilisierung . . . . .	10
5.2	Datenselektion . . . . .	10
5.3	Umgang mit fehlenden Werten . . . . .	10
5.4	Einzeldatenanalyse . . . . .	11
5.5	Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen . . . . .	11
<b>6</b>	<b>Bestimmung eines einheitlichen Mietbegriffs</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Auswertung als Regressionsmietspiegel</b>	<b>13</b>
7.1	Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz . . . . .	13
7.2	Regressionsmodell . . . . .	14
7.3	Regression der 1. Stufe . . . . .	14
7.4	Regression der 2. Stufe . . . . .	18
7.4.1	Baujahr . . . . .	22
7.4.2	Modernisierung . . . . .	23
7.4.3	Wohnlage . . . . .	24
7.4.4	Sonstige Ausstattung . . . . .	25
7.5	Spanne . . . . .	28
<b>8</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>29</b>
<b>A</b>	<b>Anhang: Häufigkeiten der Nettokaltmiete, Wohnfläche und Baujahre</b>	<b>30</b>
<b>B</b>	<b>Anhang: Häufigkeiten der in der 2. Regression verwendeten Merkmale</b>	<b>32</b>
<b>C</b>	<b>Anhang: Fragebogen</b>	<b>34</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 Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der 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 Befragung der Mieter per Post bzw. per Online-Fragebogen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2022 für Regensburg ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der letzte gültige Mietspiegel 2020 war eine Indexfortschreibung des Regressionsmietspiegels 2018. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Stadtrat der Stadt Regensburg und Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2022 wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt.

## 2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

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

- Amtsgericht Regensburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Mieterbeistand e.V.
- Mieterbund Regensburg e.V.
- Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern)

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

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 28. Juni 2021 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung vor. Der Mietspiegel sollte auf einer reinen Mieterbefragung beruhen und die Befragung sollte in Kombination mit einer Haushaltsbefragung umgesetzt werden, welche für den Bericht „Wohnen in Regensburg 2022“ durchgeführt wurde. ALP stellte auf der Sitzung einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Nach der Sitzung haben die Vertreter:innen den fertig gelayouteten Fragebogen als PDF-Dokument erhalten. Der finale Fragebogen ist im Anhang C abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt neben Fragen der Haushaltsbefragung (Schwerpunkt Homeoffice) Fragen ...

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

Der Stichtag der Befragung wurde auf den 1. August 2021 festgelegt. Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 4.1). Es erfolgten eine Stichprobenziehung und eine Nachziehung (siehe Abschnitt 4.2). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung und dann die Datenaufbereitung (siehe Abschnitt 5). Der Mietspiegel wurde dann mittels Regressionsanalyse erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 7).

Am 14. Dezember 2021 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Entwurf des Mietspiegels wurde (bis auf eine Ausnahme), unter Berücksichtigung der in der Sitzung genannten Anpassungen, durch alle Interessenvertreter der Mieter und Vermieter zugestimmt. Am 18. Januar 2022 wurde der Mietspiegel dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vorgestellt. Am 28. Januar 2022 wurde der Mietspiegel vom Stadtrat der Stadt Regensburg anerkannt.

## 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 Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergibt (§ 558d Abs. 3 BGB). Zudem muss der Vermieter 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).

Ab dem 1. Juli 2022 wird das Mietspiegelreformgesetz in Kraft treten. Die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel werden dann zudem in der Mietspiegelverordnung (MsV) konkretisiert. Grundsätzlich werden sich die Anforderungen jedoch nicht ändern.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels für die Stadt Regensburg wurden von ALP und dem Amt für Stadtentwicklung Regensburg 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 bereinigten Ergebnisstichprobe von der Bruttostichprobe ist dabei nicht zu groß, sodass den Ansprüchen an Repräsentativität Genüge getan wird. Mit einer Ergebnisstichprobe von ca. 1.800 Wohnungen im vorliegenden Mietspiegel liegt der Wert deutlich über der in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR 2020) genannten Mindestzahl für Regressionsmietspiegel von 500 bzw. 1 % des relevanten Wohnungsbestandes<sup>1</sup>. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurde ein weiteres Qualitätskriterium bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsanalyse verwendet, welche entsprechend den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR 2020) eine mögliche Auswertungsmethode für qualifizierte Mietspiegel ist. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Bericht dokumentiert.

<sup>1</sup>Laut Zensus gab es in Regensburg zum 9. Mai 2011 ca. 61.000 Mietwohnungen. Mit der Nettostichprobe von 1.842 Wohnungen (siehe Abschnitt 4.3) wird somit – auch unter Annahme eines starken Wachstums des Wohnungsmarktes seit 2011 – weit mehr als 1 % des Wohnungsmarktes abgedeckt.

## 4 Datenerhebung

### 4.1 Erhebungsgrundgesamtheit

Insgesamt ermittelte das Amt für Stadtentwicklung Regensburg für den 31. Mai 2021 eine Gesamtzahl von 95.270 Haushalten in der Stadt Regensburg.<sup>2</sup> Diese bildeten die Erhebungsgrundgesamtheit für die Stichprobenziehung. Da für die Haushaltsbefragung, welche gleichzeitig mit der Mietspiegelbefragung stattfand, alle Haushalte der Stadt Regensburg befragt werden sollten, wurde die Erhebungsgrundgesamtheit nicht – wie sonst üblich bei Mietspiegelbefragungen – weiter eingegrenzt. Insbesondere sind sowohl Eigentümer- als auch Mieterhaushalte in dieser Erhebungsgrundgesamtheit enthalten. Die Mietspiegelrelevanz der Wohnungen wurde im Rahmen von Filterfragen im Mietspiegelfragenblock weiter hinten im Fragebogen (siehe Anhang C) abgefragt. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen) (§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder Jugendwohnheims sind (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);.

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

- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnungen, bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird;
- Wohnraum in sonstigen Wohnheimen, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei

<sup>2</sup>Dazu wird ein statistisches Verfahren zur Generierung von Haushalten eingesetzt. Die Methodik und die Anwendungssoftware „HHStat“ sind im Internet auf der Seite <https://www.staedtestatistik.de> beschrieben.

denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

### 4.2 Stichprobenziehung und Befragung

Aus der durch das Amt für Stadtentwicklung Regensburg ermittelten Gesamtzahl von 95.270 Haushalten wurde eine zufällige Stichprobe von 15.000 Haushalten gezogen. Dabei wurde die Stichprobenzahl proportional zur Anzahl der Haushalte in den Regensburger Stadtbezirken gezogen. Diese Haushalte erhielten im August 2021 ein Schreiben im Namen der Stadt Regensburg. Darin wurde erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung zwar freiwillig, aber trotzdem wichtig sei. Diesem Schreiben waren der Fragebogen und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Alternativ konnten die Haushalte den Fragebogen online ausfüllen. Für den Mietspiegel 2018 wurden die Daten noch durch persönliche Interviews erhoben. 2021 wurde aufgrund der andauernden Pandemie-Situation auf eine postalische Befragung umgestellt.

Da diese erste Befragungswelle einen relativ geringen Rücklauf nach sich zog, wurde eine zweite zufällige Stichprobe von 7.500 Wohnungen gezogen (die 15.000 Wohnungen aus der ersten Stichprobe konnten dabei nicht erneut gezogen werden). Diese 7.500 Haushalte wurden Mitte Oktober angeschrieben.

### 4.3 Rücklaufstatistik

Insgesamt kamen bei ALP 4.415 ausgefüllte Fragebögen an (per Post und online). Bei 3.247 dieser Haushalte lag ein Mietverhältnis vor. Nach Plausibilisierung und der Anwendung der übrigen Filterfragen waren 1.842 Datensätze verwertbar und mietspiegelrelevant. Die Ergebnisstichprobe entspricht damit ca. 8 % aller angeschriebenen Haushalte (siehe Tabelle 1). Dies ist vor dem Hintergrund, dass selbstnutzende Eigentümer nicht wie in anderen Kommunen im Vorfeld aussortiert wurden, ein guter Wert in einer freiwilligen Befragung. 971 (53 %) der verwertbaren Fragebögen gingen per Post ein, 871 (47 %) online.



Tabelle 1: Rücklaufstatistik

	Anzahl	Anteil an Gesamt	Anteil an Mieterfragebögen	Anteil an Stichprobe
Ausgefüllte Fragebögen insgesamt (inkl. Haushaltsbefragung)	4.415	100 %		20 %
Ausgefüllte Fragebögen durch Mieter	3.247	74 %	100 %	14 %
Relevant/verwertbar für Mietspiegel	1.842	42 %	57 %	8 %

Bei den nicht mietspiegelrelevanten Haushalten handelte es sich größtenteils um Wohnungen, die vom Eigentümer bewohnt wurden, Wohnungen, deren Miete sich in den letzten sechs Jahren nicht geändert hatte, öffentlich geförderte Wohnungen oder Haushalte, welche aufgrund eines Dienst- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete zahlten. Nur eine untergeordnete Bedeutung spielten Wohnungen, die gewerblich genutzt wurden, die (teil-)möbliert waren, die nur kurzzeitig vermietet waren oder Teil eines Wohnheims oder ein Einzelzimmer waren.

#### 4.4 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Regensburg über einen gesicherten Server den passwortgeschützten Stichprobendatensatz mit den Adressen der Haushalte. Sodann erfolgte eine Anonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Adresse wurde durch ALP ein Zugangsschlüssel zugeordnet. Dieser Zugangsschlüssel dient nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der IT-mäßigen Erfassung nur noch dem Schlüssel zuzuordnen. Anschließend wurde die Liste mit Adressen und Zugangsschlüsseln ebenfalls passwortgeschützt und über einen sicheren Server sowohl der Druckerei als auch wieder der Stadt Regensburg zugesendet. Daraufhin hat ALP sämtliche personenbezogenen Daten gelöscht und lediglich eine Liste mit den gültigen Zugangsschlüsseln behalten. Auch die Druckerei wurde angewiesen, sämtliche Daten direkt nach Versand der Briefe zu löschen.

Ein wichtiger Punkt für die Gewährleistung der Anonymität der abgefragten Daten ist, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangsschlüssel vermerkt war. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangsschlüssel, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. 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.

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

## 5 Aufbereitung des Datenmaterials

### 5.1 Elektronische Erfassung und Plausibilisierung

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen 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. Anhand der oben genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Die Daten wurden dann auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden bspw. Fälle aufgedeckt, in denen zwar eine Fläche für einen Balkon angegeben wurde, aber gleichzeitig nicht angekreuzt wurde, dass ein Balkon vorhanden sei. Diese Angaben wurden, wenn möglich, korrigiert.

### 5.2 Datenselektion

In 245 Fällen mussten Wohnungen aus der Auswertung ausgeschlossen werden, da keine vollständigen Angaben zur Wohnfläche und zur Nettokaltmiete vorlagen. Diese Angaben sind jedoch unverzichtbar für die Erstellung eines Mietspiegels. Da ALP keinerlei personenbezogene Daten zu den Wohnungen vorlagen, konnte in diesen Fällen nicht (z.B. telefonisch) bei den Befragten nachfragt werden. Darüber hinaus wurden 32 Datensätze aus der Datenbasis entfernt, da nach Angaben des Befragten sogenannte Contracting-Kosten (Kosten für einen externen Heizungsbetreiber) in der Nettokaltmiete enthalten seien (entsprechend Frage 6 im Fragebogen, siehe Anhang C). Da diese Kosten nicht sauber aus der Nettokaltmiete herausgerechnet werden konnten, hätte die Einbeziehung dieser Wohnungen die Ergebnisse verfälscht. Weiterhin wurden 11 Wohnungen von der Analyse ausgeschlossen, da nach Angaben der Befragten entweder kein WC in der Wohnung vorhanden sei oder diese Angabe fehlte. Wohnungen dieser Art bilden ein zu spezielles Wohnraumverhältnis, um Eingang in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu finden. Nach dem Ausschluss dieser Wohnungen lag ALP eine Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle von 1.842 Wohnungen vor.

### 5.3 Umgang mit fehlenden Werten

Im Falle von fehlenden Angaben wurde nach Relevanz der Merkmale unterschieden. Wie unter Abschnitt 5.2 beschrieben, sind Daten zur Nettokaltmiete und Wohnfläche unverzichtbar. Bei der ebenfalls relativ wichtigen Angabe zur Baujahresklasse konnte auf Basis der Adresse eine wahrscheinliche Baujahresklasse eingefügt werden (dies geschah durch das Amt für Stadtentwicklung Regensburg, da ALP keine Adressen vorlagen). Da davon ausgegangen werden kann, dass schwerpunktmäßig Angaben bei Gebäuden aus den 1950er bis 1990er Jahren fehlen, hätte ein Ausschluss dieser Datensätze zu einer verzerrten Datenbasis geführt. Alle ande-

ren fehlenden Werte in den Datensätzen wurden durch das arithmetische Mittel des jeweiligen Merkmals ersetzt, sodass Wohnungen mit fehlenden Angaben bei diesen relativ eher weniger relevanten Merkmalen dennoch für die Regressionsanalyse verwertet werden konnten.

## 5.4 Einzeldatenanalyse

Zunächst wurden die einzelnen Variablen auf ihre Häufigkeitsverteilung untersucht (siehe Anhang A für die Häufigkeiten der in den Mietspiegel eingegangenen Merkmale), 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.

## 5.5 Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen

Aus den im Fragebogen abgefragten Merkmalen bildet ALP im nächsten Schritt Variablen nach folgendem Muster: 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 62 % der Wohnungen einen Balkon, folglich ist dies der Standard und es wird eine Variable gebildet, welche den Wert 1 annimmt, wenn kein Balkon existiert. Zu- oder Abschläge werden im Mietspiegel also für den Nicht-Standardfall ausgewiesen.

In einigen Ausstattungsbereichen und für die kleinräumige Lage bildet ALP (teilweise komplexe) Kombinationsvariablen. Dies geschieht aus zwei Gründen. Zum einen hätten einzelne kleinteilige Merkmale bspw. aus dem Bereich der Sanitärausstattung (Handtuchhalter, 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 sollte diese umfassendere Sanierung als Kombinationsvariable aus mehreren Merkmalen zu energetischen Maßnahmen und Sanierungen getestet werden. Zur Bildung der Variablen im Bereich Baujahresklassen und der Wohnlage siehe auch Abschnitt 7.4.1 und 7.4.3.

## 6 Bestimmung eines einheitlichen Mietbegriffs

In Frage 4 des Fragenblocks für den Mietspiegel (siehe Anhang C) wurde sowohl die Gesamtzahlung an den Vermieter abgefragt als auch die Nettokaltmiete, Betriebskosten und andere Kosten. In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettokaltmietbeträge ausgewiesen. Dies erweist sich auch in Regensburg aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettokaltmiete die Ausgangsbasis zur Berechnung der Bruttowarmmiete oder der Gesamtzahlung. Zum anderen lag die Angabe zur Nettokaltmiete in den allermeisten Fällen vor und ist vergleichbarer als die Gesamtzahlung. Während die Angaben zur Gesamtzahlung an den Vermieter und zu den Betriebskosten oft fehleranfällig sind, sind die Angaben zur Nettokaltmiete fast immer plausibel. Nur in 50 Fällen mussten Wohnungen von der Analyse ausgeschlossen werden, da die Nettokaltmiete unplausibel erschien (meist entsprach die Gesamtzahlung der angegebenen Zahlung für die Nettokaltmiete, bei gleichzeitig fehlenden Angaben zu Betriebskosten). In 169 Fällen fehlten Angaben zur Nettokaltmiete.

## 7 Auswertung als Regressionsmietspiegel

### 7.1 Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz

Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete „gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind“. Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Vereinfacht ausgedrückt besteht die Aufgabe eines Mietspiegels darin, für vergleichbare Wohnungen einen (orts-)üblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Wer mit der Aufgabe der Mietspiegelerstellung betraut ist, hat einerseits eine Datenerhebung durchzuführen, andererseits sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik und Ökonometrie zu quantifizieren. Diese Aufgabenstellung ist ein klassischer Fall für eine Regressionsanalyse, wobei verschiedene geeignete methodische Ansätze zur Verfügung stehen.

Laut den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR 2020) haben sich sowohl die Regressionsanalyse als auch die Tabellenanalyse für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bewährt. Welche konkrete Methode angemessen ist, muss für den jeweiligen Wohnungsmarkt entschieden werden. Im Falle von Regensburg wurde der Regressionsansatz gewählt, welcher einige wesentliche Vorteile gegenüber der Tabellenanalyse besitzt. Im Folgenden seien nur einige genannt: Zum einen besteht bei Tabellenmietspiegeln die Schwierigkeit, alle Felder in ausreichender Anzahl zu besetzen, was selbst in Städten von Millionengröße Probleme bereitet. Regressionsmietspiegel können demgegenüber mit geringeren Stichproben valide Ergebnisse liefern. Darüber hinaus können viele Merkmale berücksichtigt und getestet werden, während gleichzeitig den engen Beziehungen zwischen den Merkmalen durch die multivariate Schätzung Rechnung getragen wird. In einem Tabellenmietspiegel hingegen müssten im Vorfeld einige wenige Kategorien festgelegt werden. Insgesamt wird für den Wohnungsmarkt Regensburg die Regressionsanalyse als geeigneterer methodischer Ansatz erachtet.

Auch unter den Regressionsanalysen gibt es verschiedene methodische Ansätze, welche zur Anwendung kommen können. Ein häufig zum Einsatz kommender Ansatz bei Mietspiegeln ist das „Regensburger Modell“, welches 1992 zum ersten Mal auf Bundesebene in Regensburg Anwendung fand. Auch der Mietspiegel Regensburg 2022 greift auf diesen Ansatz zurück. Er bietet den Vorteil, dass die Ergebnisse durch die errechnete Basismiettable in eine allgemeinverständliche Form und nachvollziehbare Darstellung gebracht werden können. Ausstattungs- und Lagemerkmale können in Form von prozentualen Ab- und Zuschlägen im Mietspiegel ausgewiesen werden.

## 7.2 Regressionsmodell

Im Folgenden wird das zweistufige Regressionsmodell formal erläutert. Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Flaeche}) * (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche  $f(\text{Flaeche})$  und aus einer linearen Funktion der restlichen Einflussfaktoren ( $x_i$ ) auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

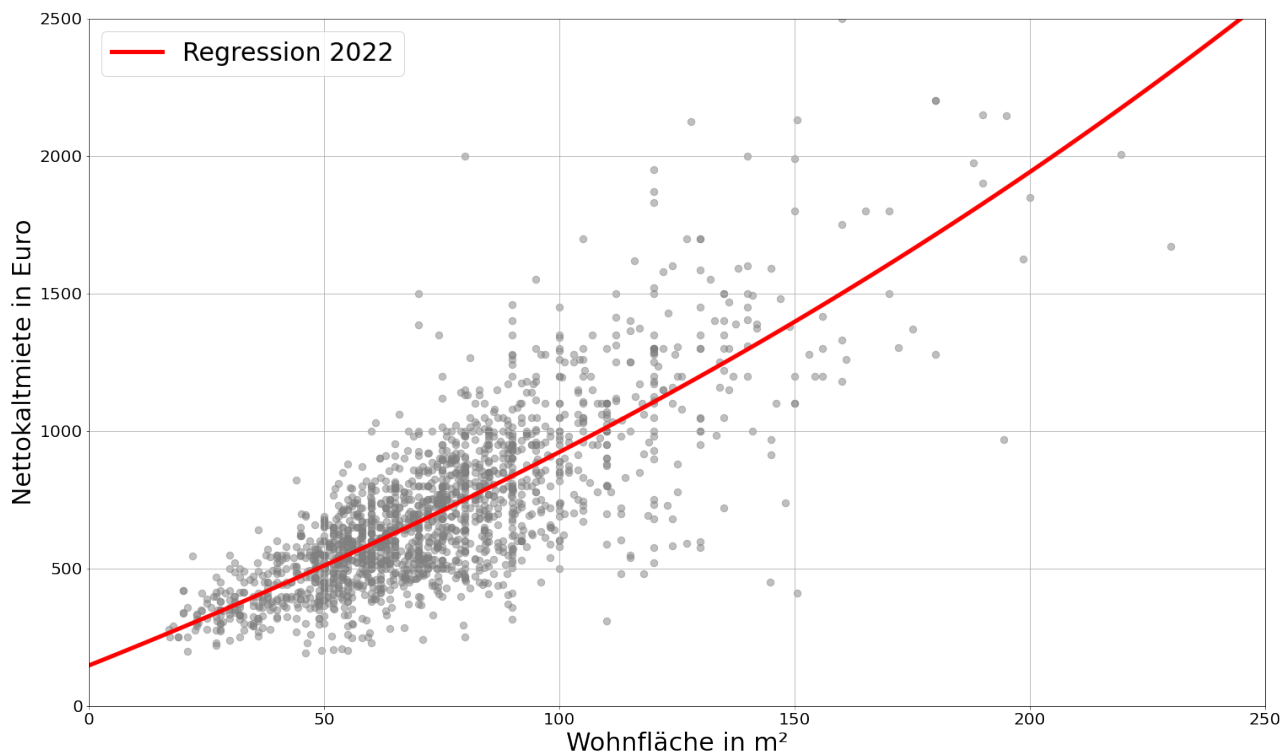
Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen einer ersten Regression der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 7.3). Dabei werden verschiedene funktionale Formen getestet und anhand der Anpassungsgüte verglichen.

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 7.4). Die Variablen ( $x_1, \dots, x_n$ ) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, welche angeben, ob ein Merkmal (nicht) vorhanden ist. Die zugehörigen Schätzer ( $a_1, \dots, a_n$ ) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

## 7.3 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Faktor zur Bestimmung des Mietpreises. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst nur der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete betrachtet. In Abbildung 1 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in  $\text{m}^2$  abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

Abbildung 1: 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 ersten Regression lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = 147,650449 + 6,823035 * \text{Flaeche} + 0,007973 * \text{Flaeche}^2 - 0,000014 * \text{Flaeche}^3$$

Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 2 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine geringe Wohnfläche dividiert werden. Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basismietabelle herangezogen (siehe Tabelle 2). Obwohl alle mietspiegelrelevanten Wohnungen in die Schätzung gingen, wird die Basismietabelle nur für Wohnungen zwischen 20 und 160 m<sup>2</sup> ausgewiesen, da die Datengrundlage im Bereich außerhalb dieses Bereichs zu gering ausfällt.



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

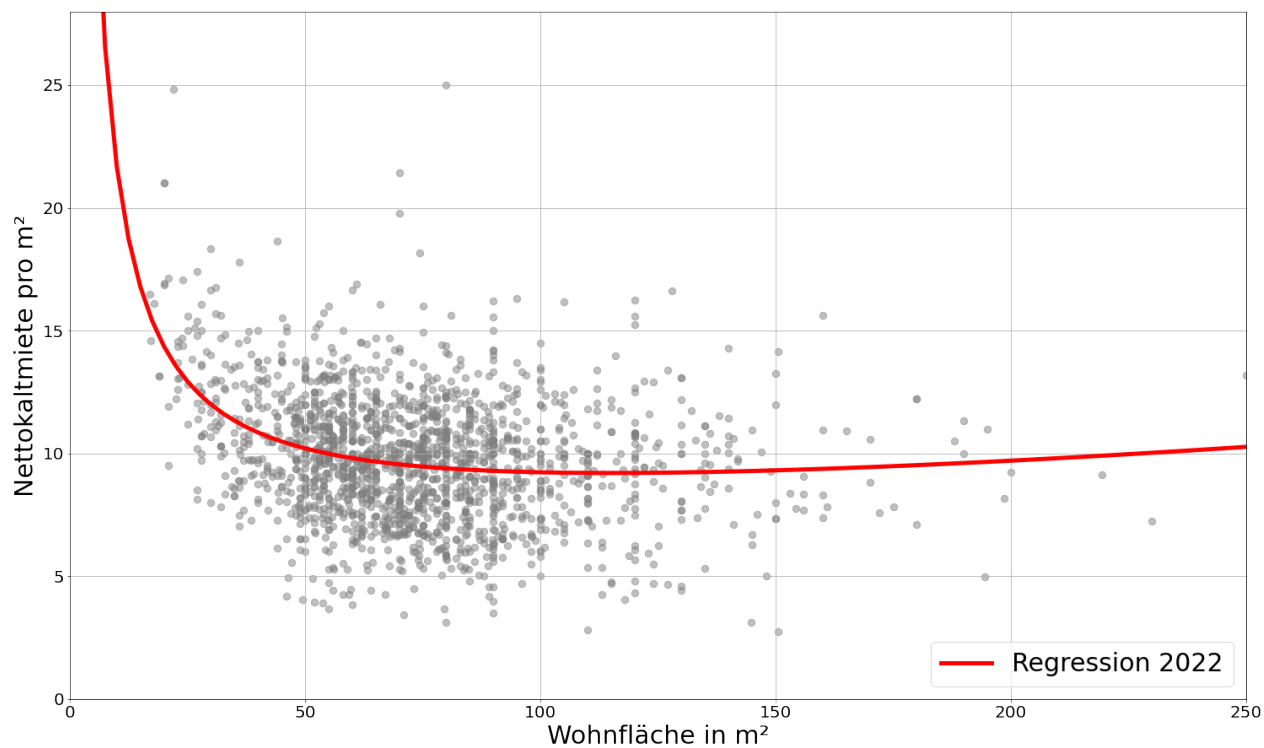


Tabelle 2: Basismiettable

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basisnetto- kaltmiete in € pro m <sup>2</sup>
20	14,37	56	9,91	92	9,16	128	9,00
21	14,02	57	9,87	93	9,15	129	9,00
22	13,71	58	9,83	94	9,14	130	9,00
23	13,43	59	9,80	95	9,13	131	8,99
24	13,17	60	9,76	96	9,13	132	8,99
25	12,93	61	9,73	97	9,12	133	8,99
26	12,71	62	9,70	98	9,11	134	8,99
27	12,51	63	9,67	99	9,10	135	8,99
28	12,32	64	9,64	100	9,10	136	8,99
29	12,15	65	9,61	101	9,09	137	8,99
30	11,98	66	9,59	102	9,08	138	8,99
31	11,83	67	9,56	103	9,08	139	8,99
32	11,69	68	9,54	104	9,07	140	8,99
33	11,56	69	9,51	105	9,07	141	8,99
34	11,44	70	9,49	106	9,06	142	8,99
35	11,32	71	9,47	107	9,06	143	9,00
36	11,21	72	9,45	108	9,05	144	9,00
37	11,11	73	9,43	109	9,05	145	9,00
38	11,01	74	9,41	110	9,04	146	9,00
39	10,92	75	9,39	111	9,04	147	9,00
40	10,83	76	9,37	112	9,03	148	9,00
41	10,75	77	9,35	113	9,03	149	9,00
42	10,67	78	9,34	114	9,03	150	9,00
43	10,60	79	9,32	115	9,02	151	9,00
44	10,53	80	9,31	116	9,02	152	9,01
45	10,46	81	9,29	117	9,02	153	9,01
46	10,40	82	9,28	118	9,02	154	9,01
47	10,34	83	9,26	119	9,01	155	9,01
48	10,28	84	9,25	120	9,01	156	9,01
49	10,23	85	9,24	121	9,01	157	9,02
50	10,17	86	9,23	122	9,01	158	9,02
51	10,12	87	9,21	123	9,00	159	9,02
52	10,08	88	9,20	124	9,00	160	9,02
53	10,03	89	9,19	125	9,00		
54	9,99	90	9,18	126	9,00		
55	9,95	91	9,17	127	9,00		

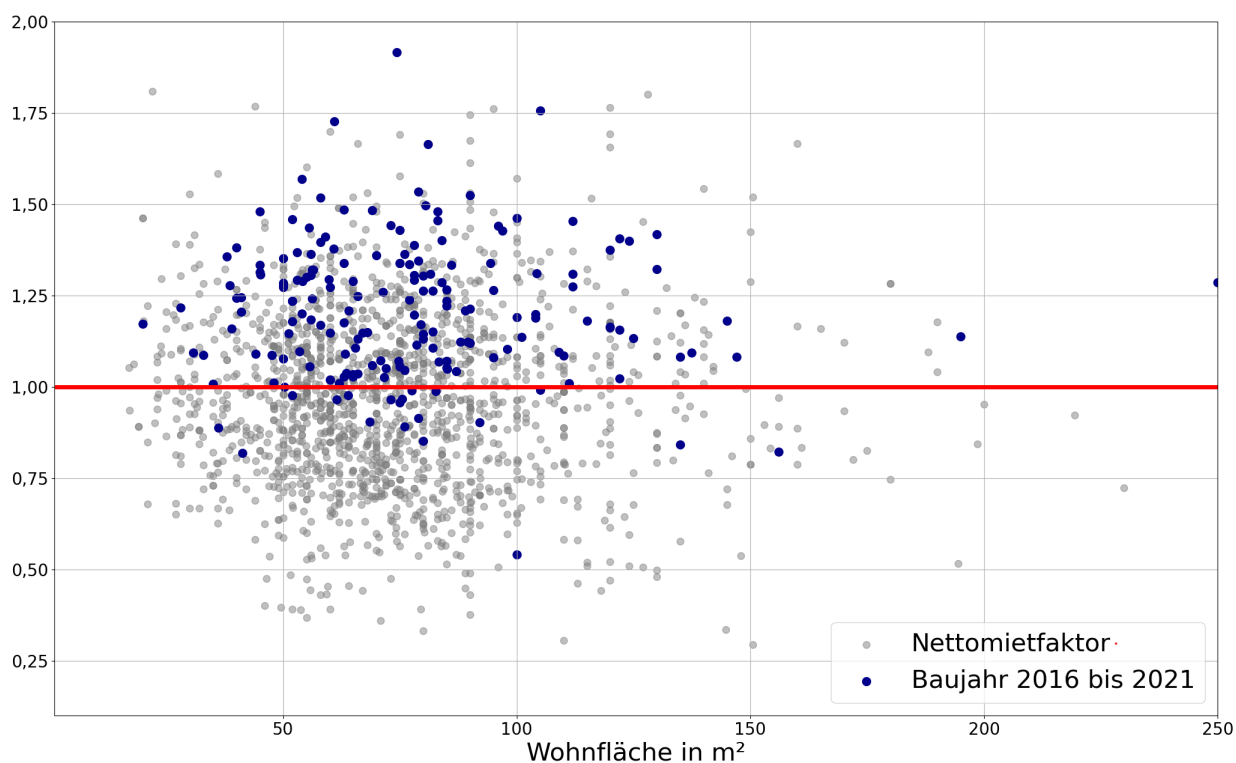
## 7.4 Regression der 2. Stufe

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 ( $NKM$ ) durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete ( $\widehat{NKM}$ ) dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor ( $NMF$ ) genannt.

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

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei eins, weil die Regression der 1. Stufe in Abschnitt 7.3 ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 3 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von eins ist als rote Linie hervorgehoben.

Abbildung 3: 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 3 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die zwischen 2016 und 2021 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 2016 und 2021 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 3 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann, zumal es auch sogenannte „außergesetzliche Merkmale“ gibt, die für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können.<sup>3</sup> Zu diesen Faktoren gehören bspw. die Preispolitik des Vermieters oder die Laufzeit des Mietvertrags bzw. der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Diese Merkmale gehören nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete und dürfen deshalb nicht in die 2. Regression eingebunden werden.

Bei der Bestimmung des Einflusses auf die Miethöhe der übrigen gesetzlichen Merkmale geht ALP wie folgt vor: Da die Indikatoren zur Wohnlage und zu den Baujahren neben der Wohnfläche zu den wichtigsten Einflussfaktoren gehören, werden diese zunächst einzeln und ohne weitere Merkmale in die Regression gegeben und getestet. Baujahre und Wohnlagen werden dann herausgenommen oder gegebenenfalls zusammengefasst, wenn kein signifikanter und plausibler Einfluss eines einzelnen Indikators gefunden werden kann. Am Schluss der Analyse wird die so bestimmte Merkmalskonstellation noch einmal mit allen sonstigen Merkmalen validiert und gegebenenfalls angepasst. Alle weiteren potentiell mietpreisrelevanten Merkmale aus dem Bereich Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung werden im nächsten Schritt getestet. Bei deren Auswahl konnte schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in Regensburg und anderen Städten zurückgegriffen werden. Zum anderen wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven Analysen herangezogen, um Merkmalskombinationen zu bilden. Bei der Auswahl der Merkmale in der Regressionsanalyse wurden mittels wiederholter Vorwärtsselektion die Merkmale herausgefiltert, welche einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben (p-Wert unter 0,05). Darüber hinaus wurden die Merkmale, deren Wirkrichtung auf den Mietpreis nicht plausibel war, ausgeschlossen oder als Teilmerkmal einer komplexen Variable erneut getestet. Beispielsweise ergab sich bei dem Merkmal Modernisierung des Rohrleitungssystems entgegen der Erwartung ein negativer Einfluss auf die Miethöhe. Dieses Merkmal wurde dann in einer Variable, welche angibt, wie viele

---

<sup>3</sup>Siehe § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV), die allerdings erst am 1. Juli 2022 in Kraft tritt.

der abgefragten Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden, erneut getestet. In explorativer Herangehensweise wurden Merkmale, welche stark miteinander korrelieren, einzeln und zusammen getestet, um dann mit Hilfe der Anpassungsgüte, statistischer Signifikanz und sachlogischen Argumenten Entscheidungen über die Aufnahme der Merkmale zu treffen. Beispielsweise kommt der Umgebungslärm in verschiedenen Merkmalen zum Ausdruck (Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straße, Entfernung zu bestimmter Infrastruktur, Bebauung der näheren Umgebung), welche folglich stark korrelieren. Da bei simultaner Schätzung meist nicht mehrere dieser Variablen einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe haben, muss anhand der vorgenannten Argumente abgewogen werden, welche Merkmale aufgenommen werden. Abschließend verblieben die im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmale und Merkmalskombinationen, welche nachfolgend genauer dargelegt werden. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden in Tabelle 3 jeweils drei Größen genannt:

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

Ebenfalls in Tabelle 3 angegeben ist der Standardfehler. 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 in Regensburg wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 5 % gewählt ( $\alpha=0,05$ ) bei Verwendung des 95 %-Konfidenzintervalls. 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. Alle in das finale Regressionsmodell eingegangenen Merkmale wurden auch auf problematische Korrelationen geprüft. Es sind keine Merkmale gemeinsam in das Regressionsmodell eingegangen, bei denen die Höhe der Korrelation nicht vertretbar gewesen wäre. Dies wurde anhand des Varianzinflationsfaktors (VIF) geprüft, welcher entsprechend einer Daumenregel nicht höher als 10 sein sollte.<sup>4</sup> In dem Modell aus Tabelle 3 ist der VIF für alle Variablen kleiner als 5.

<sup>4</sup>Siehe beispielsweise Hair, J. F. Jr., Anderson, R. E., Tatham, R. L. and Black, W. C. (1995): Multivariate Data Analysis (3rd ed). New York: Macmillan.

Tabelle 3: Übersicht Ergebnisse der 2. Regression

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr bis 1945	-0,11	0,015	0,000
Baujahr 1946-1977	-0,14	0,012	0,000
Baujahr 1978-1994	-0,12	0,014	0,000
Baujahr 1995-2001	-0,09	0,019	0,000
Baujahr 2002-2009	-0,06	0,021	0,003
Baujahr 2016-2021	0,05	0,018	0,003
Innenstadt	0,11	0,014	0,000
Westenviertel	0,04	0,012	0,001
Reinhausen	-0,05	0,021	0,016
Peripherie	-0,07	0,019	0,000
Sanitärausstattung	0,05	0,006	0,000
Modernisierung	0,03	0,007	0,000
Einbauküche	0,09	0,009	0,000
einfacher Boden	-0,08	0,014	0,000
Einzelöfen	-0,04	0,017	0,023
Aufzug	0,04	0,015	0,017
Garten im MFH	0,06	0,019	0,003
Tiefgarage	0,03	0,012	0,016

### 7.4.1 Baujahr

Tabelle 4: Übersicht Baujahr

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr bis 1945	-0,11	0,015	0,000
Baujahr 1946-1977	-0,14	0,012	0,000
Baujahr 1978-1994	-0,12	0,014	0,000
Baujahr 1995-2001	-0,09	0,019	0,000
Baujahr 2002-2009	-0,06	0,021	0,003
Baujahr 2016-2021	0,05	0,018	0,003

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung des Baujahres und der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Der Mietspiegelfragebogen enthielt Fragen zu energetischen Sanierungen (Frage 1 im Fragenblock zum Mietspiegel). Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen aber, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. In der Stadt Regensburg konnte kein zusätzlicher signifikanter Einfluss der energetischen Wohnwertmerkmale auf die Nettokaltmiete festgestellt werden. ALP hat die energetischen Wohnwertmerkmale einzeln und in diversen Kombinationen (z.B. ein, zwei oder drei durchgeführte Dämmmaßnahmen) geprüft.

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.

Der Fragebogen enthielt zehn unterschiedliche Baujahresklassen. Alle Baujahresklassen waren in der Datenbasis ausreichend besetzt (siehe Anhang A). Dennoch wurden die Baujahresklassen wie folgt zusammengefasst. Die Baujahresklasse bis 1918 wurde mit der Baujahresklasse 1919-1945 zusammengefasst, 1946-1960 mit 1961-1977 und 1978-1983 mit 1984-1994. Dies geschah, da diese Baujahresklassen in der Regression einen ähnlichen Einfluss auf die Nettokaltmiete zeigten. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt sieben Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Klassen sind Tabelle 4 zu entnehmen. Die Baujahresklasse 2010-2015 wird nicht in Tabelle 4 aufgeführt, weil es sich hierbei um die Referenzkategorie handelt – alle anderen Baujahresklassen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für die Baujahresklasse 2010-2015 gibt es weder Zu- noch Abschlag. Für die vorhergehenden Baujahresklassen wurden Abschläge ermittelt: Baujahr bis 1945 - 11 %, Baujahre 1946-1977 -14 %, Baujahre 1978-1994 -12 %, Baujahre 1995-2001 -9 % und

Baujahre 2002-2009 -6 %. Für Wohnungen, die zwischen 2016 und 2021 bezugsfertig waren, gibt es einen Zuschlag von 5 %. Da das Baujahr 2021 in der Datenbasis vorliegt, kann der Mietspiegel für dieses Jahr angewandt werden. Für Baujahre nach 2021 gilt der Mietspiegel nicht.

### 7.4.2 Modernisierung

Tabelle 5: Übersicht Modernisierung

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Modernisierung	0,03	0,007	0,000

Die Angabe des Baujahres bzw. der Baujahresklasse erfolgte losgelöst von Modernisierungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen (insgesamt sechs) wurden gesondert abgefragt. In Frage 2 des Mietspiegelfragenblocks sollte angegeben werden, ob die Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallation, Innen-/Wohnungstüren, Rohrleitungssystem (Wasser- und Abwasser), Mauern, Putz und Decken sowie der Bodenbelag seit dem 01.01.2010 durch den Vermieter modernisiert bzw. saniert wurden – gemeint waren ausdrücklich nur Modernisierungen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten. Die gebildete Variable nimmt den Wert null an, wenn keine Modernisierung stattfand, den Wert eins, wenn eine oder zwei der aufgeführten Modernisierungen durchgeführt wurde, den Wert zwei, wenn drei oder vier Modernisierungen stattfanden und den Wert drei bei fünf oder sechs Modernisierungen. Insgesamt wurden bei 20 % der Wohnungen in der Ergebnisstichprobe eine oder zwei der Maßnahmen durchgeführt, bei weiteren 6 % drei oder vier und bei 4 % fünf oder sechs der Maßnahmen.

Die Auswertung ergab, dass die Basis-Nettokaltmiete um 3 % höher ausfällt, wenn eine oder zwei der Modernisierungen durchgeführt wurde, um 5 % bei drei oder vier Maßnahmen und um 8 % bei fünf oder sechs Maßnahmen (Der Koeffizient der Variable liegt im Nachkommabereich bei 0,025, sodass eine Verdoppelung zu einem Aufschlag von eben 5 % führt, und eine Verdreifachung zu 8 %). Der Zuschlag gilt nur für Wohnungen, die vor 2010 fertiggestellt wurden.



### 7.4.3 Wohnlage

Tabelle 6: Übersicht Wohnlage

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Innenstadt	0,11	0,014	0,000
Westenviertel	0,04	0,012	0,001
Reinhausen	-0,05	0,021	0,016
Peripherie	-0,07	0,019	0,000

Als Grundlage für die Bestimmung der Wohnlage hat ALP auf die Einteilung Regensburgs in Stadtgebiete und -bezirke, die Entfernung der Wohnungen zur Neupfarrkirche (und damit zum Zentrum) und die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten zurückgegriffen. Die letzten beiden hatten bei gleichzeitiger Schätzung mit den Stadtgebieten keinen signifikanten Effekt auf die Nettokaltmiete und sind daher nicht im finalen Modell enthalten. Die Stadtbezirke und -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 vier statistisch signifikante Wohnlagen (und eine Referenzwohnlage) übrigblieben.

In der Wohnlage Innenstadt (zu ihr gehören die statistischen Bezirke Innenstadt und Stadtamhof ohne das Gebiet nördlich des Europakanals) befinden sich 18 % der Wohnungen, in der Wohnlage Westenviertel (entspricht den statistischen Stadtbezirken Westenviertel und Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen) 24 %, in der Wohnlage Reinhausen (entspricht dem gleichnamigen statistischen Stadtbezirk) 5 % und in der Wohnlage Peripherie (entspricht den Gebieten Oberisling-Graß, Keilberg-Schwabelweis-Irl, Burgweinting-Harting, Ödenthal und Ober- und Niederwinzer-Kager) 7 % der Wohnungen. Eine Karte der Wohnlagen befindet sich in der Mietspiegelbroschüre S.8 und 9. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Wohnlagen sind Tabelle 6 zu entnehmen. Alle nicht aufgeführten Stadtgebiete bilden die Referenzkategorie – die vier anderen Wohnlagen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für diese Referenzwohnlage gibt es weder Zu- noch Abschlag. Für die Wohnlage Innenstadt wurde ein Zuschlag von 11 % ermittelt, für die Wohnlage Westenviertel ein Zuschlag von 4 %, für die Wohnlage Reinhausen ein Abschlag von 5 % und für die Wohnlage Peripherie ein Abschlag von 7 %.

Für Merkmale, welche eine kleinräumige Wohnlagequalität widerspiegeln, beispielsweise Entfernungen zu spezieller Infrastruktur oder Lärm- und Verkehrsmerkmale, konnte in verschiedensten Kombinationen kein signifikanter Effekt nachgewiesen werden (bei gleichzeitiger Schätzung mit den oben beschriebenen Wohnlagen). Diese Merkmale werden durch die großräumige Wohnlage ausreichend abgedeckt.

#### 7.4.4 Sonstige Ausstattung

Tabelle 7: Übersicht sonstige Ausstattung

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Einbauküche	0,09	0,009	0,000
einfacher Boden	-0,08	0,014	0,000
Einzelöfen	-0,04	0,017	0,023
Aufzug	0,04	0,015	0,017
Garten im MFH	0,06	0,019	0,003
Tiefgarage	0,03	0,012	0,016

##### Einbauküche

Die Befragten wurden in Frage 13 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (mind. zwei Elektroeinbaugeräte (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränke, guter Allgemeinzustand) ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Hier zeigte sich, dass ca. 44 % der Wohnungen über eine Einbauküche verfügen. Die Analyse ergab, dass das Vorhandensein einer vermieteten Einbauküche zu einem Zuschlag von 9 % führt.

##### Einfacher Boden

In Frage 12 wurden die Befragten weiterhin gebeten, anzugeben, welchen Bodenbelag ihre Wohnräume überwiegend aufweisen (vom Vermieter gestellt). Zur Auswahl standen verschiedene Bodenbeläge (siehe Fragebogen Anhang C). ALP hat die verschiedenen Bodenbeläge einzeln und in verschiedenen Kombinationen in der zweiten Regression getestet. Das beste Ergebnis lieferte eine Kombinationsvariable, welche den Wert 1 annimmt, wenn einer der folgenden Bodenbeläge vorliegt: Linoleum, PVC, Teppichboden (wenn diese Bodenbeläge nicht seit dem 1.1.2010 erneuert wurden (aus Frage 2 im Mietspiegelfragenblock)) oder kein Bodenbelag/Rohboden. In 13 % der Wohnungen der Ergebnisstichprobe liegt ein solcher Boden vor. Dieses Merkmal führt zu einem Abschlag von 8 %.

##### Einzelöfen

Die Befragten wurden in Frage 7 gebeten, anzugeben, wie ihre Wohnung überwiegend beheizt wird. In 9 % der Fälle wurde angegeben, dass die Wohnung mit einem Einzelofen (Öl, Holz oder Kohle, Gas oder Strom) beheizt wird. Dies führt zu einem Abschlag von 4 %.

##### Aufzug

Weiterhin wurde in Frage 13 erfragt, ob es einen Aufzug im Gebäude gibt. Diese Variable wurde kombiniert mit Frage 2, in welcher erfragt wurde, wie viele Geschosse (Erdgeschoss oder Hochparterre zählen als ein Geschoss) das Gebäude hat. Nur bei Gebäuden mit maximal

vier Geschossen wird ein Aufzug als ein besonderes Merkmal gewertet, da Gebäude ab einer Höhe von 13 m laut Bayrischer Bauordnung (BayBo) einen Aufzug haben müssen. Hier ergab sich, dass 15 % der Wohnungen in einem Gebäude mit maximal 4 Geschossen mit einem Aufzug ausgestattet sind. Das Vorhandensein eines Aufzugs in solchen Gebäuden führt zu einem Zuschlag in Höhe von 4 %.

#### Garten im MFH

Weiterhin wurden die Befragten in Frage 14 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung über eigene Freiflächen verfügt. Hier wurde die Option Garten aufgelistet, und es sollte angekreuzt werden, ob er ausschließlich selbst genutzt wird oder gemeinschaftlich mit anderen Parteien. In Kombination mit Frage 1 wurde eine Variable erstellt, welche den Wert eins annimmt, wenn ein selbstgenutzter Garten in einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit mindestens drei Wohnungen vorhanden ist. In der Datenbasis lag in 6 % der Fälle ein solcher Garten vor. Das Vorhandensein führt zu einem Zuschlag von 6 %.

#### Tiefgarage

In Frage 15 wurde gefragt, ob zur Wohnung (mindestens) ein Stellplatz gehört. Dies wurde von 60 % der Befragten bejaht. Weiterhin sollte angegeben werden, welche Art von Stellplatz und wie viele vorliegen. 32 % der Befragten gaben an, dass mindestens ein Tiefgaragenplatz zur Wohnung gehört. Dies ist die einzige Art von Stellplatz, für die ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte. Das Vorhandensein eines solchen führt zu einem Zuschlag von 3 %.

#### Sanitärausstattung

ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der Sanitärausstattung eine Rolle spielen. Die einzelnen Badmerkmale wurden in Frage 10 abgefragt. Die Badmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete in einer Regression untersucht. Wenn Merkmale einen unplausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufwiesen, wurde zunächst getestet, ob sich der unplausible Zusammenhang auch in Regressionen mit anderen Merkmalskombinationen ergibt. Sofern sich der unlogische Zusammenhang hier bestätigte, wurden die Merkmale zur Bildung der Qualitätsklassen nicht weiter berücksichtigt. Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Einfluss auf die Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Qualitätsklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsommen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Badqualitäten voneinander abgegrenzt (siehe Tabelle 8). ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Qualitätsklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt vier Qualitätsklassen (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) hat zu den besten Ergebnissen geführt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Sanitärausstattung als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Positive Merkmale, jeweils ein Pluspunkt:

- Mindestens zwei Badezimmer vorhanden
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche

Negative Merkmale, jeweils ein Minuspunkt:

- Weder Bodenfliesen noch ein gleichwertiger Bodenbelag
- Keine Heizmöglichkeit
- Kein Fenster und keine Lüftung

Tabelle 8: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Punkte	Qualitätsklasse	Zu-/Abschlag	Prozent der Datenbasis
- 3	Einfach	- 5 %	0,8 %
- 2	Einfach	- 5 %	3,5 %
- 1	Einfach	- 5 %	14,1 %
0	Durchschnittlich	0 %	51,1 %
1	Gehoben	5 %	17,5 %
2	Sehr gehoben	+ 10 %	7,8 %
3	Sehr gehoben	+ 10 %	3,5 %
4	Sehr gehoben	+ 10 %	1,7 %

Einfach ausgestattete Bäder sind durch das Vorliegen von mindestens einem Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet. Dies führt zu einem Abschlag von 5 %. Bei Bädern mit einer durchschnittlichen Sanitärausstattung summieren sich die Punkte zu 0 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Gehobene Sanitärausstattungen zeichnen sich durch das Vorliegen von einer Punktesumme von 1 aus. Der Zuschlag beträgt 5 %. Bei noch besser ausgestatteten Bädern mit einer Punktesumme von mindestens 2 handelt es sich um sehr gehobene Bäder, für die ein Zuschlag von 10 % bestimmt wurde.

Für weitere Merkmale der Ausstattung und Art konnten keine signifikanten und plausiblen Einflüsse auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

## 7.5 Spanne

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR 2020) sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen, in denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt. Das heißt, die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen – die bereits auf S.19 erwähnten 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 2022 wird der Spannumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel geschätzten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden.<sup>5</sup> Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von  $\pm 17\%$ . Dies bedeutet mit anderen Worten: Wir gehen von einer konkreten Wohnung aus und berechnen dazu laut Mietspiegel die entsprechende Nettokaltmiete. Dann ergibt sich die Spanne als die errechnete Nettokaltmiete  $\pm 17\%$ .

---

<sup>5</sup>Siehe § 16 Abs. 3 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV), die allerdings erst am 1. Juli 2022 in Kraft tritt.

## 8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Regensburg heruntergeladen werden. Der auf Papier gedruckte Mietspiegel ist beim Amt für Stadtentwicklung und in allen Bürgerbüros der Stadt Regensburg erhältlich. Parallel dazu wurde ein Online-Rechner entwickelt, welcher die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieser Rechner ist unter <https://mietspiegel-berechnen.de/regensburg2022> erreichbar.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. 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 der Nettokaltmiete, Wohnfläche und Baujahre

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

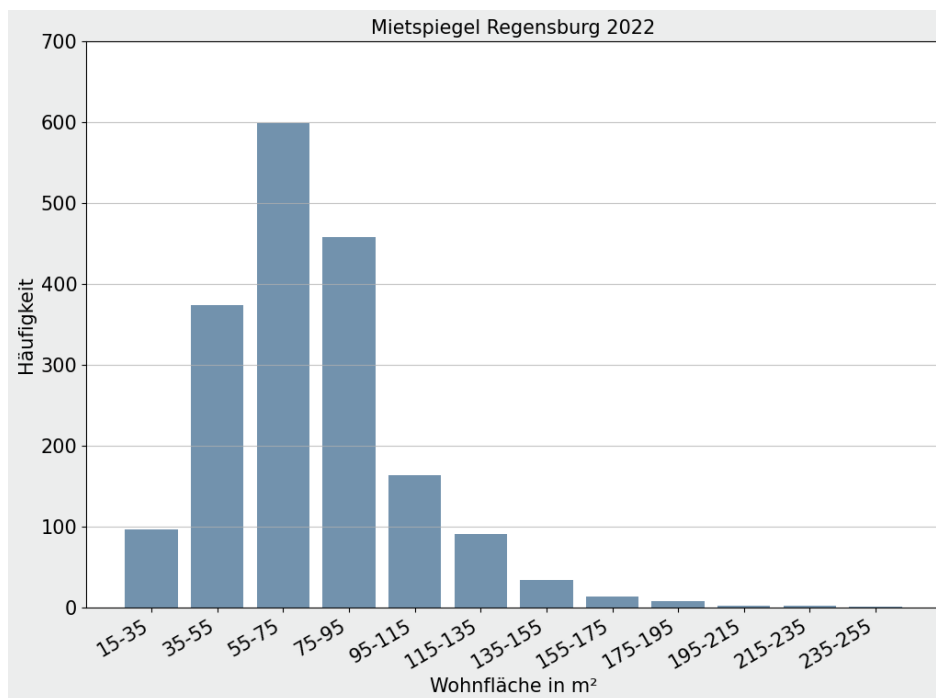


Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in Euro

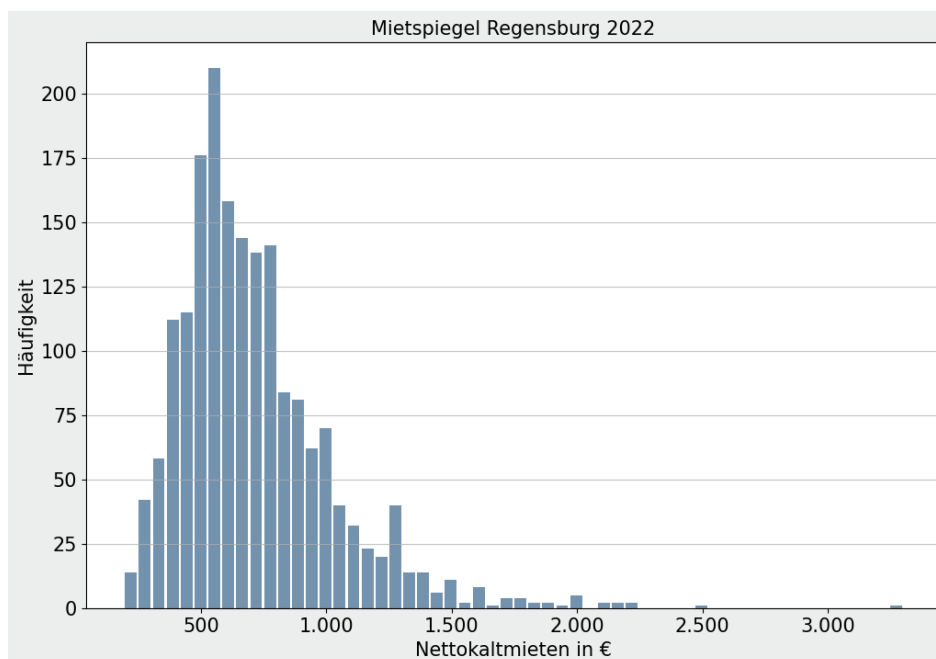


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter

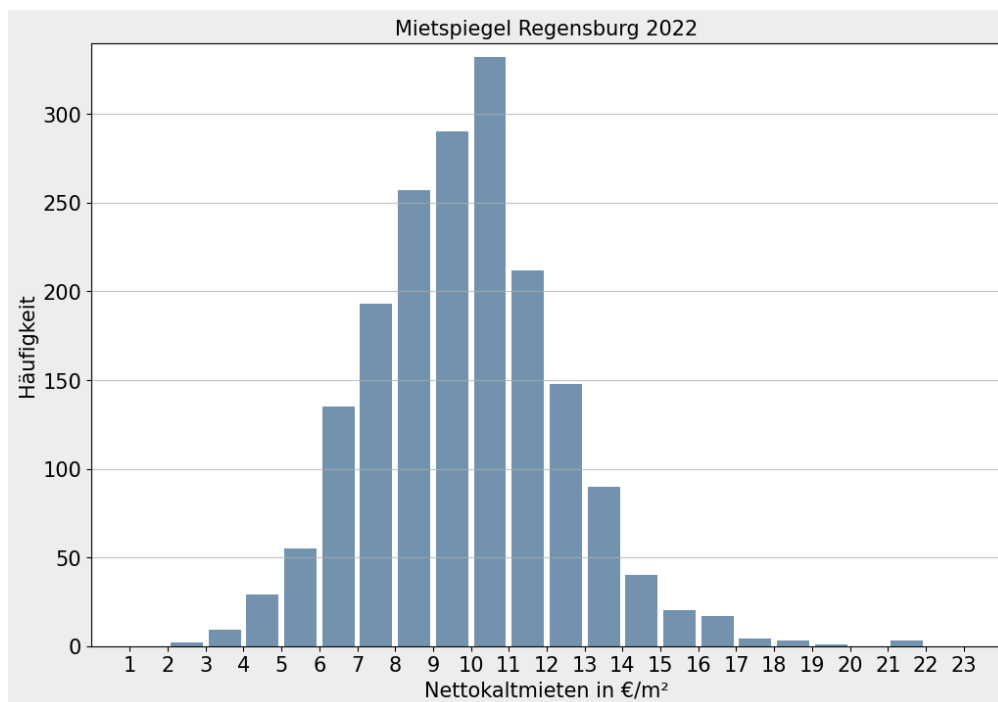
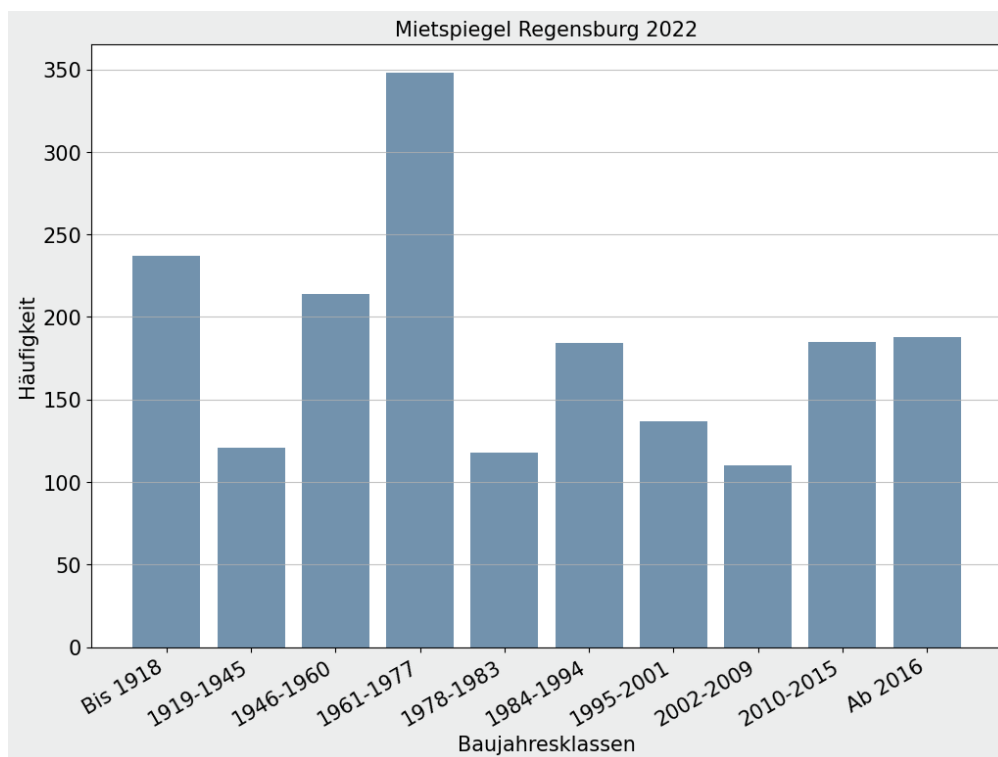


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen





## B Anhang: Häufigkeiten der in der 2. Regression verwendeten Merkmale

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Peripherie	Ja	128	0,07
	Nein	1.714	0,93
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Innenstadt	Ja	333	0,18
	Nein	1.509	0,88
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Westenviertel	Ja	448	0,24
	Nein	1.394	0,76
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Reinhausen	Ja	96	0,05
	Nein	1.746	0,95
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Modernisierung	0	1.296	0,70
	1	370	0,20
	2	105	0,06
	3	71	0,04
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Sanitärausstattung	-1	338	0,18
	0	942	0,51
	1	323	0,18
	2	239	0,13
	Gesamtsumme	1.842	1,00

## B Anhang: Häufigkeiten der in der 2. Regression verwendeten Merkmale

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Einbauküche	Ja	808	0,44
	Nein	1.034	0,56
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
einfacher Boden	Ja	238	0,13
	Nein	1.604	0,87
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Garten im MFH	Ja	121	0,06
	Nein	1.721	0,94
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Aufzug	Ja	268	0,15
	Nein	1.574	0,85
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Einzelöfen	Ja	168	0,09
	Nein	1.637	0,89
	Keine Angabe	37	0,02
	Gesamtsumme	1.842	1,00

Variable	Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Tiefgarage	Ja	593	0,32
	Nein	1.249	0,68
	Gesamtsumme	1.842	1,00

# C Anhang: Fragebogen

## Haushaltsbefragung und Mietspiegelbefragung für Regensburg 2021

### Sie sind online?

Wunderbar! Gerne können Sie den Fragebogen auch noch einfacher und schneller beantworten unter:

<https://www.alp-institut.de/regensburg>

Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:

Alternativ können Sie auch diesen Fragebogen ausfüllen und an uns zurücksenden. Diesem Schreiben liegt ein kostenloser Rückumschlag bei.

### Fragenblock I: Allgemeine Fragen für alle Haushalte

<b>Frage 1:</b> In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? <i>(nur eine Antwort möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihendendhaus <input type="checkbox"/> Reihemittelhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus mit <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> Wohnungen im Gebäude	
<b>Frage 2:</b> Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>(Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre sowie Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)</i>	Anzahl Geschosse: <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/>
<b>Frage 3:</b> Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? <i>(Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)</i>	Baujahr: <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/>
Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?	
<input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1946 bis 1960 <input type="checkbox"/> 1978 bis 1983 <input type="checkbox"/> 1995 bis 2001 <input type="checkbox"/> 2010 bis 2015 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> 1919 bis 1945 <input type="checkbox"/> 1961 bis 1977 <input type="checkbox"/> 1984 bis 1994 <input type="checkbox"/> 2002 bis 2009 <input type="checkbox"/> Ab 2016	
<b>Frage 4:</b> Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung <i>(Dachschrägen vorhanden)</i> <input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung <i>(Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)</i> <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung <i>(freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)</i>	
<b>Frage 5:</b> Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag/ letzter Mietänderungserklärung/Betriebskostenabrechnung? <i>(einschließlich Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräumen in der Wohnung)</i>	<input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> , <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> m <sup>2</sup>
<b>Frage 6:</b> Wie viele Zimmer hat die Wohnung? <i>(nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)</i>	Zimmeranzahl: <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/>
<b>Frage 7:</b> Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? <i>(Bei Mietwohnung: vom Vermieter* gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)</i>	
<input type="checkbox"/> Zentralheizung <i>(eine Heizung für das ganze Gebäude)</i> <input type="checkbox"/> Einzelöfen <i>(Öl, Holz oder Kohle)</i> <input type="checkbox"/> Etagenheizung <i>(eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)</i> <input type="checkbox"/> Keine Heizung <input type="checkbox"/> Einzelöfen <i>(Gas oder Strom)</i> <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____	
<b>Frage 8:</b> Befindet sich das WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 9:</b> Wie viele Badezimmer gibt es in der Wohnung?	<input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/>

\* m/w/d

**Frage 10:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei Mietwohnung: vom Vermieter\* gestellt, bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Mehrfachnennungen möglich)

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

**Frage 11:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

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

**Frage 12:** Welchen Bodenbelag haben Ihre Wohnräume überwiegend? (bei Mietwohnungen: vom Vermieter\* gestellt, nur eine Antwort möglich)

- |                                    |   |   |   |
|------------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Parkett   | <input type="checkbox"/> Kachel, Fliesen, Stein, Marmor | <input type="checkbox"/> Kork               | <input type="checkbox"/> Kein Bodenbelag/Rohboden     |
| <input type="checkbox"/> Holzboden | <input type="checkbox"/> PVC                            | <input type="checkbox"/> Vinyl-/Designboden | <input type="checkbox"/> Kein Fußbodenbelag überwiegt |
| <input type="checkbox"/> Laminat   | <input type="checkbox"/> Linoleum                       | <input type="checkbox"/> Teppichboden       |   |

**Frage 13:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (bei Mietwohnungen: vom Vermieter\* gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche   | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar   |
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (mind. zwei Elektroinbaugeräte (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränke, guter Allgemeinzustand) | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 80 cm breit   |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)   | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt                                 |
| <input type="checkbox"/> Offener Kamin/Kachelofen/Kaminofen  | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)   |
| <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mind. der Hälfte der Räume vorhanden   | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Besonderer Einbruchschutz (z. B. Alarmanlage, Querriegelschloss)  | <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner   |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum (ggf. außerhalb der Wohnung, abschließbarer Keller- oder Speicherraum)                        |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden  |  |

\* m/w/d

Zugangsschlüssel:

**Frage 14:** Verfügt die Wohnung über eigene Freiflächen? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Balkone/Loggien: Anzahl:    mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle Fläche:     m<sup>2</sup> (Gesamtgrundfläche aller Balkone/Loggien)

(Dach-)Terrassen: Anzahl:   Fläche:     m<sup>2</sup> (Gesamtgrundfläche aller (Dach-)Terrassen)

Garten:  Ausschließlich eigengenutzter Garten  
 Gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Parteien

---

**Frage 15:** Gehört zu Ihrer Wohnung (mindestens) eine Garage / ein Stellplatz?  Ja  Nein

**Falls ja**, bitte Anzahl nennen. *(ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)*

Stellplätze in einer Tiefgarage:  Stellplätze in einem Carport:

Stellplätze in einer Einzel-/Doppelgarage:  Offene Stellplätze im Freien:

---

**Frage 16:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? *(nur eine Antwort möglich)*

Keller/Souterrain/Untergeschoss  Erdgeschoss/Hochparterre   .Obergeschoss  Mehrere Geschosse

---

**Frage 17:** Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude im Umkreis von 50 Metern zu? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Wohnung liegt in der Nähe von gewerblicher Nutzung (z. B. Industrie-, Gewerbebetrieb, Gaststätte, Disco, Tanzlokal)

Schlecht belichtete Wohnräume *(tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich)*

Überhaupt keine Durchgrünung der Umgebung

offene Bebauung *(meist Ein-/Zweifamilienhäuser)*

Gebäude grenzt unmittelbar an Wald-, Wiesen-, Park-, Erholungsflächen (mind. Fußballfeldgröße)

---

**Frage 18:** Wohn- und Schlafräume befinden sich an einer... *(nur eine Antwort möglich)*

...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen

...Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen

...Anliegerstraße, Spielstraße oder in einem verkehrsberuhigten Bereich

...Bahnlinie

Wohn- und Schlafräume liegen nicht in Richtung einer Straße/Bahnlinie *(z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)*

---

**Frage 19:** Erreichbarkeit nachfolgender Einrichtungen zu Fuß in Metern (300 m ≈ 5 Gehminuten)

a) Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf: *(Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 300 m<sup>2</sup>)*  Bis unter 300 m  300 - 600 m  Über 600 m

b) Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf: *(z. B. Bekleidung, Schuhe)*  Bis unter 300 m  300 - 600 m  Über 600 m

c) Bushaltestelle:  Bis unter 300 m  300 - 600 m  Über 600 m

d) Kindertagesstätte *(Krippe/Kindergarten)*:  Bis unter 300 m  300 - 600 m  Über 600 m

\* m/w/d

Frage 20: Wie zufrieden sind Sie mit...	Sehr zufrieden	zufrieden	teils/teils	unzufrieden	sehr unzufrieden	keine Angabe
a) ...der Wohnung / dem Einfamilienhaus allgemein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) ...der unmittelbaren Nachbarschaft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) ...dem Parkplatzangebot in der unmittelbaren Umgebung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) ...den Fahrradabstellplätzen am Haus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) ...der Entfernung zur nächsten Bushaltestelle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) ...der Taktfrequenz an der nächsten Bushaltestelle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 21:** Wann sind Sie in die Wohnung eingezogen? Monat:   Jahr:

**Frage 22:** Wie schwierig war es für Sie, die jetzige Wohnung / das jetzige Haus zu finden?

Sehr einfach (überhaupt kein Problem)       Schwierig (war ein Problem)

Einfach (war fast kein Problem)       Sehr schwierig (war ernstes Problem)

Mittelschwierig (war ein kleines Problem)       Keine Einschätzung

**Frage 23:** Gab es Mitbewerber\* um die Wohnung / das Haus?

Ja → Wie viele?       Einige (1-4)       Viele (11-20)       Keine Einschätzung

Nein       Mehrere (5-10)       Sehr viele (>20)

Weiß nicht

**Frage 24:** Wie wurde die Wohnung / das Haus gefunden?

Über...       Bank/Anlageberatung

Makler\*       Wohnungsunternehmen/Bauträger

Verwandte       Online-Portal im Internet

Freunde\*/Bekannte       Soziales Netzwerk im Internet

Arbeitgeber\*       Eigenes Suchinserat in der örtlichen Presse (Wohnung gesucht...)

Kirche, Religionsgemeinschaft       Inserat in der örtlichen Presse (Wohnung zu vermieten/verkaufen...)

Studentenwerk       Sonstiges (z.B. Zettelaushang ...), nämlich: \_\_\_\_\_

\* m/w/d

Zugangsschlüssel:

**Frage 25:** Haben Sie vor, in nächster Zeit umzuziehen?

- Nein (weiter mit Frage 26)
- Ja, weg aus der Stadt Regensburg
- Ja, innerhalb der Stadt Regensburg → Bitte nennen Sie uns Probleme, die Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung haben (bzw. hatten, falls Sie Ihre neue Wohnung schon gefunden haben). *(Mehrfachantworten möglich)*
- Ich habe (bzw. hatte) keine Probleme, eine neue Wohnung zu finden.
- Ich finde trotz Suche keine Wohnung.
- Ich finde trotz Suche keine bezahlbare Wohnung.
- Die Miete für eine neue Wohnung wäre (bzw. ist) höher als die gegenwärtige Miete.
- Der Kaufpreis für eine selbst genutzte Immobilie kann nicht finanziert werden.
- Sonstige Probleme: \_\_\_\_\_

**Frage 26:** Wie viele Personen Ihres Haushalts arbeiten bedingt durch die Corona-Pandemie im Homeoffice? *(nur Arbeit, nicht Studium oder Fernunterricht)*

- Keine (weiter mit Frage 33)      Anzahl Personen:

**Frage 27:** Gibt es darüber hinaus Personen in Ihrem Haushalt, die bedingt durch die Pandemie ganz oder teilweise Fernunterricht oder Online-Studien-Angebote nutzen mussten bzw. müssen?  Keine Ja,   Personen**Frage 28:** An wie vielen Tagen arbeiten Sie (oder weitere Personen Ihres Haushalts) im Homeoffice?

- Person 1:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche
- Person 2:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche
- Person 3:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche

**Frage 29:** Haben Sie (oder weitere Personen Ihres Haushalts) vor der Corona-Pandemie bereits im Homeoffice gearbeitet?

- Ja     Nein      Falls ja, an wie vielen Tagen haben Sie (oder weitere Personen Ihres Haushalts) damals im Homeoffice gearbeitet?
- Person 1:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche
- Person 2:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche
- Person 3:     1 bis 2 Tage     3 bis 4 Tage     die ganze Woche

**Frage 30:** Unter welchen Bedingungen können Sie (oder eine weitere Person Ihres Haushalts) im Homeoffice arbeiten? *(Mehrfachnennungen möglich)*

- Ich/wir können ohne Probleme im Homeoffice arbeiten       Die Internetverbindung ist unzureichend
- Es fehlt der Platz, um vernünftig im Homeoffice zu arbeiten       Sonstiges: \_\_\_\_\_

\* m/w/d

**Frage 31:** Wie gut eignet sich Ihre jetzige Wohnung in der Gesamtschau für Homeoffice?

sehr gut geeignet     gut geeignet     mittel bzw. teils/teils     wenig geeignet     ungeeignet

---

**Frage 32:** Wollen Sie (oder eine weitere Person Ihres Haushalts) nach der Corona-Pandemie genauso oft im Homeoffice arbeiten wie während der Pandemie?

Person 1:     Ja             nein, weniger     nein, gar nicht

Person 2:     Ja             nein, weniger     nein, gar nicht

Person 3:     Ja             nein, weniger     nein, gar nicht

---

**Frage 33:** Wie viele Personen zählen zum Haushalt?      Personen

---

**Frage 34:** Welcher Haushaltstyp trifft auf Sie zu?

Einpersonenhaushalt ...     ...unter 35 Jahren     ...von 35 bis unter 65 Jahren     ...65 Jahre und älter

Mehrpersonenhaushalt...

<input type="checkbox"/> ...Zweipersonenhaushalt, beide 65 Jahre und älter („Seniorenhaushalt“)  <input type="checkbox"/> ...Zweipersonenhaushalt, beide zwischen 18 und 65 („Erwerbsfähigenhaushalt“)	<input type="checkbox"/> ...„Alleinerziehender Mehrpersonenhaushalt“ (Eine erwachsene Person über 18 und mindestens eine Person unter 18 Jahren)  <input type="checkbox"/> ...„Familienhaushalt“ (2 Erwachsene über 18 und mind. eine Person unter 18 Jahren)	<input type="checkbox"/> ...Wohngemeinschaft von Studierenden  <input type="checkbox"/> ...sonstige Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen
--	---	---

---

**Frage 35:** Wie viele Personen tragen zum Haushalts(netto)einkommen bei?      Personen

---

**Frage 36:** Die Wohnkosten sind, gemessen am Haushaltseinkommen:

sehr günstig     günstig     angemessen     zu hoch     viel zu hoch     keine Einschätzung

**Fragenblock II: Mietspiegel-Filterfragen**

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. Vielen Dank!

**Frage A:** Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

Mieter\* → **weiter**     Untermieter\* → **Ende**     Eigentümer\* → **Ende**

---

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.08.2015 angemietet?

Ja → **Frage C**             Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.08.2015 verändert?  
 (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)     Ja → **weiter**     Nein → **Ende**

---

**Frage C:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister\*) eine ermäßigte Miete?     Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

\* m/w/d



Zugangsschlüssel:

<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, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“</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 (teil-)möbliert 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 der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? ( <i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i> )	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? ( <i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung</i> )	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>

**Fragenblock III: spezielle Mietspiegelfragen**

**Frage 1:** Wurden folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt? (*vom Vermieter\**)

	Ja, Dämmjahr vor 2002	Ja, Dämmjahr 2002-2009	Ja, Dämmjahr Ab 2010	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ja, Tauschjahr vor 2002	Ja, Tauschjahr 2002-2009	Ja, Tauschjahr Ab 2010	Nein	Unbekannt
Fenster austausch ( <i>alle Fenster in der Wohnung</i> ):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation ( <i>Wärmeerzeuger</i> ) ( <i>z. B. Heizkessel, Gastherme</i> ):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 2:** Wurden seit dem 01.01.2010 vom Vermieter\* Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten?

Modernisierung von:

Sanitäreinrichtungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt
Elektroinstallation	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt
Innen-/Wohnungstüren	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt
Rohrleitungssystem (Wasser- und Abwasser)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt
Mauern, Putz und Decken	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt
Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Unbekannt

\* m/w/d

**Frage 3:** Wann hat das Mietverhältnis begonnen? Monat:   Jahr:

**Frage 4:** Wie hoch ist die für August 2021 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 (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): .....       ,   €

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

c) Garage/Stellplatz: .....       ,   €

d) Höhe des Grundpreises für Contracting (Wärme/Stromlieferung): .....       ,   €

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

**Frage 5:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat:   Jahr:      Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 6:** Unterliegt die Wohnung einem Wärme-/Stromlieferungsvertrag („Contracting“, d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber\*)?

Ja  Nein

**Falls ja:** Mit wem und wie werden die Contracting-Kosten abgerechnet?  Direkt mit dem externen Betreiber  Direkt mit dem Vermieter der Wohnung

**Falls die Kosten direkt mit dem Vermieter der Wohnung abgerechnet werden:** wie werden diese abgerechnet?  Mit der Nebenkostenabrechnung  In der Nettokaltmiete enthalten

**Frage 7:** Wer ist gegenwärtig Eigentümer\* Ihrer Wohnung?

Stadtbau Regensburg  Privater Eigentümer\*

Wohnungs(bau)genossenschaft  Sonstige (z.B. Bund, Post, Bahn, Kirchen, Stiftungen usw.)

Privates Unternehmen

\* m/w/d

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

**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)