
Dokumentation zum Mietspiegel Regensburg 2024

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
3	Erstellung des Fragebogens	3
4	Ziehung der Stichprobe	5
5	Befragung	6
6	Datenaufbereitung	7
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	7
6.2	Datenschutz	9
7	Auswertung als Regressionsmietspiegel	10
7.1	Regressionsmodell	10
7.2	Güte des Regressionsmodells	14
8	Schlussbemerkungen	15
Anlage	16

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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.

Die Stadt Regensburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im März 2023 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2022 als Mietspiegel 2024 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Regensburg ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter, der Vermieterinnen und Vermieter sowie vom Stadtrat der Stadt Regensburg anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Regensburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind.

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mieterinnen und Mietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Dem Arbeitskreis gehörten Vertreterinnen und Vertreter folgender Institutionen an:

- Amtsgericht Regensburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümergebund 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)

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 22. November 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Auf der Sitzung wurde der Regensburger Mietspiegel 2024 von den Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter anerkannt. Der Regensburger Stadtrat hat den Mietspiegel auf seiner Sitzung am 31. Januar 2024 ebenfalls als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Der Regensburger Mietspiegel 2024 ist ab dem 1. Februar 2024 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mieterinnen und Mietern erforderte einen Fragebogen. Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnungsgröße und Zahl der Zimmer
- ... zur Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Die im Mietspiegel 2022 ermittelten Zu- und Abschläge haben weiterhin Gültigkeit. Der Fragebogenumfang betrug so zwei DIN A4-Seiten.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

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

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

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

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

4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mieterinnen und Mietern und/oder Vermieterinnen und Vermietern (§ 8 i.V.m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Regensburg ermittelte das Amt für Stadtentwicklung Regensburg für den 1. Juli 2023 eine Gesamtzahl von rund 86.170 Haushalten in der Stadt Regensburg.¹ Diese bildeten die Erhebungsgrundgesamtheit für die Stichprobenziehung.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe, können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe mit sich bringen.

Aus der durch das Amt für Stadtentwicklung Regensburg ermittelten Gesamtzahl von 86.170 Haushalten wurde eine zufällige Stichprobe von 4.000 Haushalten gezogen und ALP zur Verfügung gestellt. Dabei wurde die Stichprobenzahl im Ergebnis proportional zur Anzahl der Haushalte in den Regensburger Stadtbezirken gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen.

¹ 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.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Befragung von Mieterinnen und Mietern zum Erhebungsstichtag 1. August 2023 abgefragt.

Die Befragung erfolgte schriftlich. Die 4.000 Personen der Bruttostichprobe erhielten im August 2023 ein Schreiben der Stadt Regensburg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 22. September 2023 an der Befragung teilzunehmen.

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

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.550 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechsjahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

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

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

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

Insgesamt wurden letztlich 127 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 15 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 94 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 18 weiteren Fällen konnte die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Auf diesem Weg wurde ein Datensatz ausgeschlossen, bei dem die Miete für das Contracting (ein externer Heizungsdienstleister) die Nettokaltmiete um mehr als das zehnfache überstieg.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 1.006 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein sollen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.006 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.550 Fällen (66,4 % nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.006 Fälle (26,2 % der bereinigten Bruttostichprobe) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	4.000
Stichprobenneutraler Ausfall: (Brief nicht zustellbar)	162
Bereinigte Bruttostichprobe	3.838
Keine Teilnahme	1.278
Sonstige Ausschlussgründe (z.B. gesundheitliche Gründe)	10
Nettostichprobe	2.550
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	66,4 %
Ausschluss durch Filterfragen	1.373
Selbstgenutztes Eigentum	815
Sechs-Jahres-Regel	242
Sonstige Filterfragen	316
Unplausible Angaben oder sonstiger Ausschlussgrund (z. B. fehlende Netto- kaltmiete oder Wohnfläche; Duplikate)	170
Ausreißer	1
Bereinigte Nettostichprobe	1.006

6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieterinnen und Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieterinnen bzw. Mieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- als auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Wie beim Mietspiegel 2022 wurden die erhobenen Daten im Rahmen der Fortschreibung 2024 als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

7.1 Regressionsmodell

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Regensburg wurde auf Basis eines zweistufigen Regressionsmodells ausgewertet. In der ersten Stufe wurde die Basismiete berechnet, in der zweiten Stufe Zu- und Abschläge bestimmt. Beide Schritte wurden unabhängig voneinander durchgeführt. Für die Fortschreibung des Mietspiegels 2024 wird vereinfachend angenommen, dass sich die Zu- und Abschläge seit der Neuerstellung des Mietspiegels 2022 nicht verändert haben. Eine solche vereinfachende Annahme ist nach § 23 Abs. 1 MsV zulässig. Weitere Informationen zur Erstellung des Mietspiegels 2022 können der „Dokumentation zum Mietspiegel Regensburg 2022“ entnommen werden.

Für den Mietspiegel 2024 wird folglich nur die erste Stufe des Regressionsmodells neu berechnet. Die Ermittlung neuer Zu- und Abschläge für die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung (siehe § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) ebenso wie die Neuberechnung der Mietspiegelspanne erfolgt bei der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels Regensburg 2026.

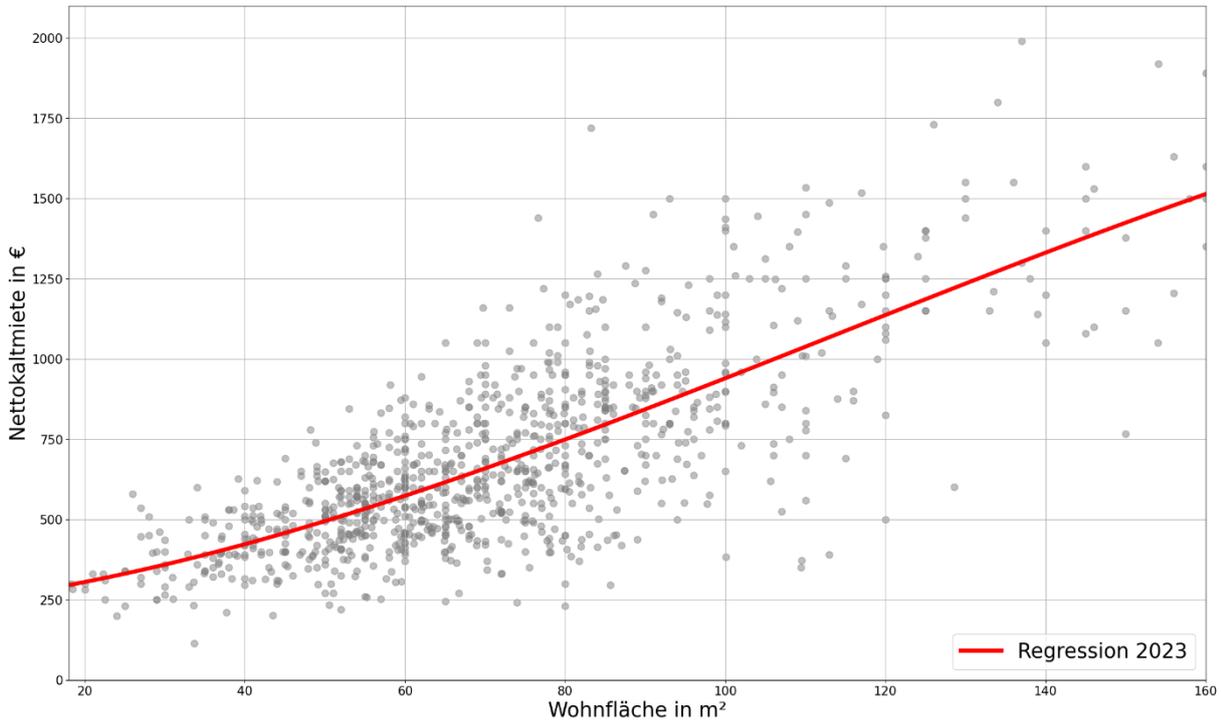
Der Modellansatz lautet:

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

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Der Term $(1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$ wird aus dem Mietspiegel 2022 übernommen.

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird in der ersten Regressionsstufe – und im Rahmen der stichprobenbasierten Fortschreibung einzigen Regressionsstufe – der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. In Abbildung 1 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

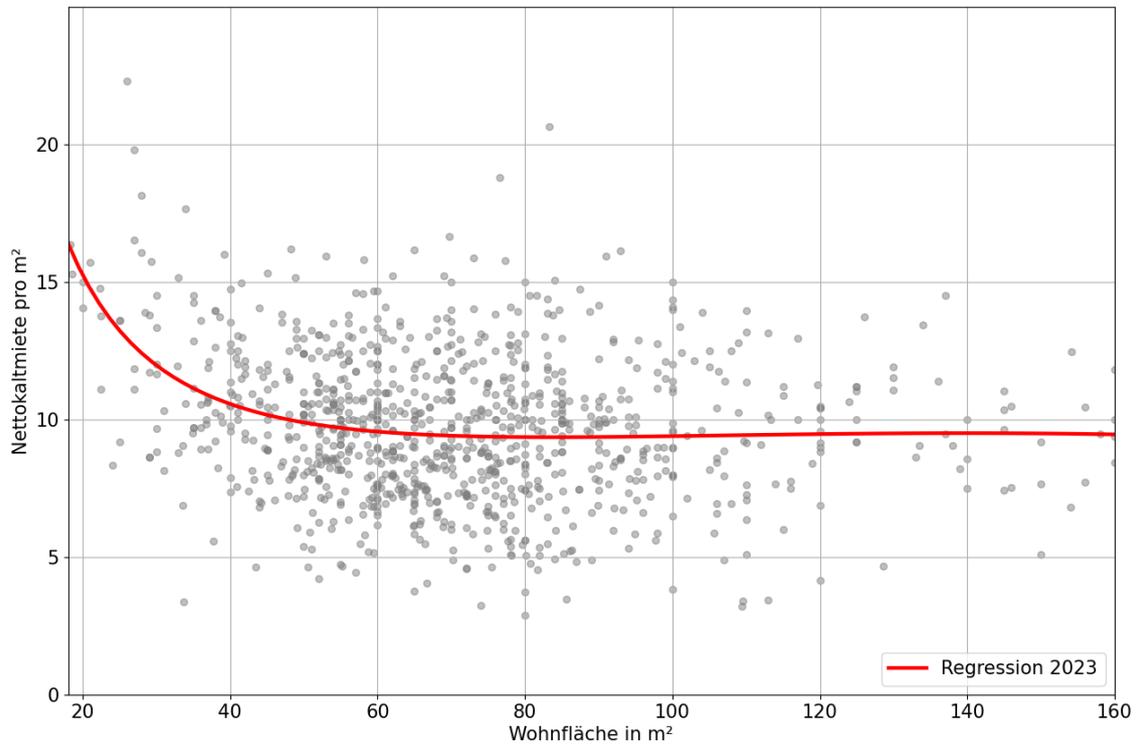


Durch die Punktwolke wurde über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung der Regression lautet wie folgt:

$$\text{Nettokaltmiete} = 229,730496 + 2,563181 \cdot \text{Fläche} + 0,064099 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000187 \cdot \text{Fläche}^3$$

Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 2 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablelle herangezogen (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

Die Basismiettable weist wie bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2022 nur Werte für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 20 m² und bis zu 160 m² aus. Die durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Regensburg 9,73 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Diese durchschnittliche Nettokaltmiete liegt um 0,08 €/m² niedriger als beim Mietspiegel 2022, der noch auf einer Erhebung mit freiwilliger Teilnahme basierte.

7.2 Güte des Regressionsmodells

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 R² herangezogen. Die Höhe des R² gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen, in diesem Fall der Wohnfläche, erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 60,2 %, d. h. 60,2 % der Variation der Nettokaltmiete wird allein durch die Wohnfläche erklärt.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel Regensburg 2024 wurde von den Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter wie auch vom Regensburger Stadtrat anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. Februar 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter 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 wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Regensburg heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2021 (als Mietspiegel 2022) und der Stichprobenfortschreibung im Jahr 2023 (als Mietspiegel 2024) im Jahr 2025 neu zu erstellen.

Anlage

Anlage

Fragebogen

Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Regensburg 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 22. September 2023 aus.

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

Ihr **Zugangsschlüssel** lautet:

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.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Nein → **weiter** Ja → **Ende**

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	
<input type="checkbox"/> Mieter* → weiter <input type="checkbox"/> Untermieter* → Ende <input type="checkbox"/> Eigentümer* → Ende	
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.08.2017 angemietet?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.08.2017 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Tätigkeit als Hausmeister*) eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für August 2023 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	
Gesamtzahlung an den Vermieter* (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)	<input style="width: 30px;" type="text"/> €
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage):	<input style="width: 30px;" type="text"/> €
b) Heiz- /Neben- /Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung):	<input style="width: 30px;" type="text"/> €
c) Garage/Stellplatz:	<input style="width: 30px;" type="text"/> €
d) Höhe des Grundpreises für einen Wärme-/Stromlieferungsvertrag ("Contracting", d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber*)	<input style="width: 30px;" type="text"/> €
e) Andere Kosten/Zuschläge für _____:	<input style="width: 30px;" type="text"/> €

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de