

Dokumentation über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Herne 2024

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Dokumentation

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Tel.: 0 23 02/8 89 45 04
E-Mail: neitzel@neitzel-consultants.de



Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne als qualifizierter Mietspiegel.....	5
1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels	6
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	7
2.1 Beschreibung der Datenerhebung.....	7
2.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept	7
2.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag	10
2.1.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	12
2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	14
2.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente.....	15
2.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene	15
2.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse	16
2.2.4 Ausreißerbereinigung.....	17
2.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	18
2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	18
2.3.2 Garagen und Stellplätze.....	20
2.4 Gewichtung der Datensätze.....	20
2.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe.....	21
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus.....	24
3.1 Methodische Vorgehensweise	24
3.2 Regressionsmodell – Erste Stufe	26
3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells	27
3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells	29
4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung	30
4.1 Beschaffenheit	30
4.2 Wohnungsgröße und Wohnungstypen	33
4.3 Ausstattung	35
5. Erarbeitung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Herne	40
6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	44
6.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete	44
6.2 Teil 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	45



6.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	47
6.4 Anwendung der Mietspannen.....	47
7. Anhang – Fragebogen.....	51

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet	13
Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe.....	22

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten)	8
Tabelle 2: Baualtersklassenstruktur der Gebäuestichprobe (gesamt und nach Schichten)	9
Tabelle 3: Überblick über die Stichprobenzusammensetzung.....	10
Tabelle 4: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle	12
Tabelle 5: Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle	13
Tabelle 6: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente.....	15
Tabelle 7: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	16
Tabelle 8: Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben	17
Tabelle 9: Überblick über erhobene durchschnittliche Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusionsmieten.....	19
Tabelle 10: Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m ² Afl.)	19
Tabelle 11: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen.....	20
Tabelle 12: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	22
Tabelle 13: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche	23
Tabelle 14: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	23
Tabelle 15: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Herner Mietspiegel 2024	27
Tabelle 16: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.....	29
Tabelle 17: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche	30
Tabelle 18: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung.....	32
Tabelle 19: Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße	33
Tabelle 20: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen.....	34
Tabelle 21: Signifikante Einflussmerkmale: Bad- und Küchenausstattung.....	38
Tabelle 22: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	38
Tabelle 23: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	39
Tabelle 24: Signifikante Einflussmerkmale: Nutzbare Außenflächen	39
Tabelle 25: Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung	40
Tabelle 26: Überblick über die verwendeten Datengrundlagen für die Wohnlagenklassifizierung und deren Gewichtung	42



Tabelle 27:	Basistabelle für die Wohngrößenklassen und die Baualtersbereiche bis 2021	45
Tabelle 28:	Zu- und Abschlagsmerkmale für Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	45
Tabelle 29:	Tabelle für die abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietspanne	47

Redaktionsschluss. 28. Februar 2025

1. Einleitung

1.1 Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne als qualifizierter Mietspiegel

Für die Stadt Herne existierte ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB mit einem Stand vom 1. Januar 2021. Die Stadt Herne hat sich entschieden, erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel gemäß den Anforderungen des § 558d BGB zu erstellen.

Auftraggeber für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels war die Stadt Herne. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Mietspiegel Herne“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Mieterschutzbund e.V.,
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen
Büro Herne: Bahnhofplatz 15, 44629 Herne.
- Mieterverein Herne 2 e.V., Geschäftsstelle Wanne-Eickel
Overhofstr. 11, 44649 Herne.
- Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V.
Eschstraße 35, 44629 Herne.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Herne e.V.,
Overhofstr. 17, 44649 Herne (Wanne).
- Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft
c/o Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW)
Kirchhofstr. 5, 44623 Herne.
- Stadt Herne, Fachbereiche Vermessung und Kataster sowie Umwelt und
Stadtplanung
Langekampstr. 36, 44652 Herne.

Der Herner Mietspiegel 2025 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den oben genannten Interessenverbänden als solcher anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Herner Mietspiegel 2025 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2026.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss folgende (Mindest-)Voraussetzungen erfüllen:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Daneben sind weitere Anforderungen einzuhalten, die in der Mietspiegelverordnung (MsV), den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln und der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ festgelegt sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen wird in den jeweiligen Kapiteln dieser Dokumentation eingegangen.

Für die Erhebung der Daten wurde von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, eine repräsentative Vermietendenbefragung zum Stand Januar 2024 durchgeführt.

Die relevanten Merkmale wurden mithilfe eines Fragebogens bei privaten Vermietenden bzw. mittels Datenträgeraustausch bei institutionellen Vermietenden erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Kapitel 2 beschrieben. Das Erhebungsinstrument ist im Anhang abgedruckt (vergleiche Kapitel 7).

1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] 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 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt worden sind, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen

(§ 556d Abs. 1 BGB). Ein qualifizierter Mietspiegel ist in diesen Gebieten generell ein wichtiges Instrument, um die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn einschätzen zu können. Die Stadt Herne gehört jedoch nicht zu der Gebietskulisse, die in Nordrhein-Westfalen von der Landesregierung bestimmt worden ist¹.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1 Beschreibung der Datenerhebung

2.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die erforderlichen Daten für die Vorbereitung der Erhebung zum Herner Mietspiegel 2025 wurden von der Statistikstelle der Stadt Herne zur Verfügung gestellt. Die Aufbereitung der Daten zur Erstellung einer Grundgesamtheit und die Ziehung der Stichprobe wurden in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt.

Ausgangspunkt für die Aufbereitung war die von der Stadt Herne geführte Grundsteuerdatei, die insgesamt 40.167 Einträge aufwies. Ergänzend wurden Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 – 24.613 Gebäudeeinträge – sowie Einwohnermeldedaten (165.398 Einträge) und eine Haushaltsdatei mit 24.445 Einträgen ausgewertet. Darüber hinaus wurde eine Datei mit Wohnheimen (23 Wohnheime) und Gemeinschaftsunterkünften (98 Unterkunftsgebäude) herangezogen und die entsprechenden Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte aus der Datengrundlage ausgesondert.

Als Basis für die Bildung der Grundgesamtheit wurde die Datei zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit Angaben zu Gebäudetypen verwendet. Es wurden die Einträge aus der Grundsteuerdatei ergänzt, die in der Datei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht enthalten waren.

Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sollte im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung 2025 ebenfalls berücksichtigt werden und war dementsprechend Teil der Grundgesamtheit.

Im Abgleich der verschiedenen Datengrundlagen wurde eine Typisierung vorgenommen, um welche Art von Objekt es sich handelte und ob der Eigentümer an der Gebäudeanschrift wohnt oder an einer abweichenden Adresse gemeldet ist. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus oder um eine einzelne Eigentumswohnung und entspricht die Eigentümeranschrift der Objektanschrift, so handelt es sich voraussichtlich um ein selbstgenutztes Objekt. Wohnt bei einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder bei einer Eigentumswohnung der Eigentümer nicht an der Gebäudeanschrift, so sind die im Gebäude befindlichen Wohnungen vergleichsweise sicher vermietet. Wohnt der Eigentümer in den verbleibenden Fällen von Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen an der Gebäudeanschrift, so können sich in dem Gebäude potenziell auch oder sogar überwiegend Mietwohnungen befinden.

¹ Vergleiche Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 28. Januar 2025.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Herner Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit geprüft und Gebäude mit nicht mietspiegelrelevanten Wohneinheiten – Wohnungen in Wohnheimen, Gemeinschaftsunterkünften und potenziell selbstgenutzte Einheiten – eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen innerhalb des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Da die Daten für die Erstellung des Mietspiegels auch für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes verwendet wurden, fand für die Erhebung keine Aussonderung von Wohnungsbeständen statt, bei denen die Miete durch eine Förderzusage oder durch andere Vereinbarungen festgelegt worden ist (sogenannte öffentlich geförderte Wohnungen). Öffentlich geförderte Wohnungen wurden jedoch bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt, allerdings bei der Erstellung des Schlüssigen Konzeptes mit ausgewertet.

Für die Ziehung einer Gebäudestichprobe wurden die Einträge auf Anschriftenebene und damit auf die einheitliche Betrachtung „Gebäude“ verdichtet. Danach enthielten 13.902 Gebäude in der Grundgesamtheit voraussichtlich vermietete Wohnungen.

Zusätzlich zu der beschriebenen Aufteilung der Grundgesamtheit in drei Kategorien von Gebäudetypen, in denen sich voraussichtlich bzw. mit hoher Sicherheit vermietete Wohnungen befinden, wurde eine Einteilung nach unterschiedlichen Baualtersklassen vorgenommen, um durch eine abweichende Gewichtung einzelner Baualtersklassen in der Stichprobe insgesamt zu einer guten Abdeckung nach dem Baulter zu gelangen. Darüber hinaus wurde nach Eigentübertyp in private Eigentümer, große institutionelle Vermieter (Wohnungsunternehmen) und sonstige, auch kleinere institutionelle Vermietende unterschieden.

In der folgenden Tabelle ist die Grundgesamtheit nach Schichten aufgeführt.

Tabelle 1: *Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten)*

Baualtersklassen	Grundgesamtheit (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	374	2,7%	265	2,8%	14	0,9%	95	3,2%
1901 bis 1929	3.833	27,6%	2602	27,7%	225	14,4%	1.006	34,0%
1930 bis 1949	948	6,8%	653	7,0%	58	3,7%	237	8,0%
1950 bis 1959	2.903	20,9%	2.220	23,7%	244	15,6%	439	14,9%
1960 bis 1969	1.939	13,9%	1.452	15,5%	253	16,1%	234	7,9%
1970 bis 1979	1.125	8,1%	647	6,9%	235	15,0%	243	8,2%
1980 bis 1989	597	4,3%	230	2,5%	169	10,8%	198	6,7%
1990 bis 1999	604	4,3%	268	2,9%	162	10,3%	174	5,9%
2000 bis 2009	307	2,2%	95	1,0%	77	4,9%	135	4,6%
2010 bis 2011	38	0,3%	5	0,1%	2	0,1%	31	1,0%
Ab 2012	1.235	8,9%	944	10,1%	128	8,2%	163	5,5%
Gesamt	13.903	100,0%	9.381	100,0%	1.567	100,0%	2.955	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Es wurde eine nach Gebäudetypen geschichtete Stichprobe von rd. 25 Prozent der Gebäude mit vermieteten Mietwohnungen gezogen.

Die Gebäude der Baujahre bis 1970 repräsentieren rund 70 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Die Verteilung der Baujahre nach den einzelnen Schichten zeigt eine analoge Konzentration. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1976 Übergewichtet und Baualtersjahre bis unter 1970 (bis auf wenige Ausnahmen) entsprechend untergewichtet.

Insgesamt wurde damit eine Stichprobe von 3.614 Gebäuden gezogen. Die Stichprobenzusammensetzung nach Schichten ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Baualtersklassenstruktur der Gebäudestichprobe (gesamt und nach Schichten)

Baualtersklassen	Stichprobe (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	160	4,4%	131	4,9%	8	2,2%	21	3,7%
1901 bis 1929	629	17,4%	485	18,1%	49	13,6%	95	16,7%
1930 bis 1949	324	9,0%	255	9,5%	25	6,9%	44	7,7%
1950 bis 1959	633	17,5%	538	20,1%	56	15,5%	39	6,8%
1960 bis 1969	473	13,1%	379	14,1%	46	12,7%	48	8,4%
1970 bis 1979	409	11,3%	308	11,5%	52	14,4%	49	8,6%
1980 bis 1989	207	5,7%	124	4,6%	37	10,2%	46	8,1%
1990 bis 1999	235	6,5%	146	5,4%	36	10,0%	53	9,3%
2000 bis 2009	155	4,3%	72	2,7%	16	4,4%	67	11,8%
2010 bis 2011	27	0,8%	5	0,2%	2	0,6%	20	3,5%
Ab 2012	362	10,0%	240	9,0%	32	8,9%	90	15,8%
Gesamt	3.614	100,0%	2.683	100,0%	359	100,0%	572	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen

Darunter befanden sich 359 Gebäude mit Eigentumswohnungen, die sich überwiegend im Besitz privater Eigentümer befanden. In diesen Gebäuden waren insgesamt 1.078 unterschiedliche Eigentümer, die mindestens eine vermietete Eigentumswohnung besaßen. Teilweise besaßen Eigentümer/-innen mehrere Wohnungen. Die Anzahl der einbezogenen vermietenden Eigentumswohnungen lag bei 1.483 Wohnungen.

Insgesamt wurden Eigentümer/-innen von 572 Ein- und Zweifamilienhäusern, 2.683 Mehrfamilienhäusern mit einem Eigentümer und 359 Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und in der Regel mehreren Eigentümern ausgewählt.

Tabelle 3: Überblick über die Stichprobenzusammensetzung

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Darunter		Anzahl Erhebungselemente/Eigentümer/-innen
		privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter	
Gebäude mit ETW	359	336	23	1.078
Gebäude ohne ETW	3.255	1.834	1.421	3.255
Gesamt	3.614	2.170	1.444	4.333

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Insgesamt wurden 4.333 Erhebungselemente (Gebäude und Eigentümer/-innen von Eigentumswohnungen) in die Stichprobe einbezogen.

Um die Vermietenden mit größeren Wohnungsbeständen („institutionelle“ Vermieter) mittels Excel-Fragebogens zu befragen, wurde zwischen diesen und „privaten“ bzw. kleineren institutionellen Vermietenden differenziert. Davon entfielen 2.170 Erhebungselemente auf private Vermietende und 1.444 Erhebungselemente auf größere institutionelle Vermietende.

Auf der Grundlage der durchgeführten Schichtung nach drei Eigentübertypen (private Vermietende, institutionelle größere und sonstige institutionelle Vermietende), drei Gebäudetypen und elf Baujahresklassen waren von 99 rechnerisch möglichen Schichten insgesamt 84 Schichten mit mindestens einem Stichprobenelement besetzt.

2.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Herne in Form einer online-gestützten Vermietendenbefragung bei den privaten (Klein-)Vermietenden und kleineren institutionellen Vermietenden im Zeitraum vom 10. April bis 12. Juli 2024 durchgeführt.

Die Vermietenden haben ein Anschreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Herne erhalten, das über den Hintergrund der Erhebung informiert hat. Darin war das Gebäude bzw. die Wohnung bezeichnet, für das bzw. für die die erforderlichen Angaben erhoben werden sollten, sowie ein Login-Code, um auf einer Online-Befragungsplattform Zugriff auf die Erhebungsmaske zu erhalten und die Daten erfassen zu können. Befragungsteilnehmende konnten bei Bedarf einen Papierfragebogen anfordern, den sie ausgefüllt mit einem Freiumschlag kostenlos zurücksenden konnten.

Während der Befragung hatten die Befragungsteilnehmenden die Möglichkeit, über eine Telefon- und eine E-Mail-Hotline Kontakt aufzunehmen und Fragen zu stellen bzw. Ausschlussgründe für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen mitzuteilen.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Herne abgestimmt worden. Der gewählte (Online-)Fragebogen bot den Angeschriebenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu acht Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als acht im Eigentum des jeweiligen Angeschriebenen befindlichen Wohneinheiten, konnte dieser erforderliche Ergänzungsbögen/-Zugangs-Codes für jeweils weitere acht Wohneinheiten oder alternativ einen Excel-Fragebogen anfordern.

Die größeren institutionellen Vermietenden wurden ab dem 8. April 2024 direkt kontaktiert. Sie haben eine Excel-Übersicht über die in der Stichprobe zu ihrem Unternehmen enthaltenen Gebäude erhalten und eine Excel-Befragungsmaske, die mit dem abgestimmten Fragebogen für die Online-Befragung identisch war.

Die Befragten sind auf die Verpflichtung hingewiesen worden, an der Befragung teilzunehmen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Herne – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Januar 2024 bzw. zum Stichtag 1. Januar 2024 vereinbart waren und gezahlt wurden. Anfang Juni wurde eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Da mittels eines Fragebogens, der an einen Vermieter gerichtet wird, oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermieterbefragung der Mieterbefragung aus rein erhebungswirtschaftlichen Gründen zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie Merkmalen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen darüber hinaus regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieterbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe². Generell ist bei Klumpenstichproben zu beachten, dass die Varianz der Merkmale in der Stichprobe bzw. die Elemente eines Klumpens unterschätzt werden können, weil die Wohnungen eines Gebäudes ähnlicher sein können als die Elemente verschiedener Klumpen (Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden). Dies wird in der Literatur auch als Klumpeneffekt bezeichnet. Für das Ausmaß des Klumpeneffekts sind die Struktur der Klumpen, d.h. die Größe der Klumpen und die Heterogenität der Klumpen, von großer Bedeutung. Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden) sind, die betrachtet werden, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualtersklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist anzunehmen, dass der Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Herner Wohnungsmarktes zu vernachlässigen sein dürfte. Für andere Wohnungsmarktstrukturen, wie bspw. in den östlichen Bundesländern mit einem hohen Anteil von industriell gefertigten Wohnungen, müsste der Sachverhalt anders beurteilt werden.

Um diese Annahme – über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus – statistisch zu untermauern, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung des Tabellenmetspiegels darauf angewandt. Im Ver-

² Auch bei Interviewer-gestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.



gleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich nur eine geringfügige Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete.

Nach den Überprüfungen hat sich die aufgestellte Annahme bestätigt, dass Klumpeneffekte zu vernachlässigen sind und die Güte des Mietspiegels, insbesondere die Repräsentativität, nicht beeinträchtigen.

2.1.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Über den Rücklauf wurde detailliert Buch geführt. Danach wurden zu den 4.333 Elementen in der Bruttostichprobe 245 stichprobenneutrale Ausfälle registriert. Als häufigster Ausfallgrund trat „falsche Adresse“ auf, beziehungsweise der Befragungsteilnehmende konnte nicht ermittelt werden. Zudem war das Gebäude häufig bereits verkauft (28 Fälle, 0,65%).

Tabelle 4: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	4.333	100,00%
Stichprobenneutrale Ausfälle	245	5,65%
Objektbezogener Ausschlussgrund: unbebautes Grundstück (18)	8	0,18%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objektanschrift nicht zu ermitteln, Objektadresse falsch (19)	3	0,07%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt inzwischen verkauft/Eigentümerwechsel(20)	28	0,65%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist eine Garage/Stellplatz oder ähnlich(21)	3	0,07%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist vollständig gewerblich genutzt (22)	14	0,32%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Sonstiges (23)	5	0,12%
Hinweis: Befragungsteilnehmer nicht zu ermitteln, Adresse falsch (24)	172	3,97%
Hinweis: Ist nicht Eigentümer/Vermieter (25)	12	0,28%
Bereinigte Bruttostichprobe	4.088	94,35%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 4.088 Erhebungselemente. Im Laufe der Befragung wurden für die Rücklaufstatistik 1.247 stichprobensystematische Ausfälle registriert. Zu 1.213 Erhebungseinheiten (29,67 Prozent) lag von den Angeschriebenen keine Rückmeldung vor, zu 34 Fällen konnten zusätzliche Angaben registriert werden. Als häufigster Grund mit elf Nennungen wurde angegeben, dass der Empfänger verstorben war.

Tabelle 5: Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle

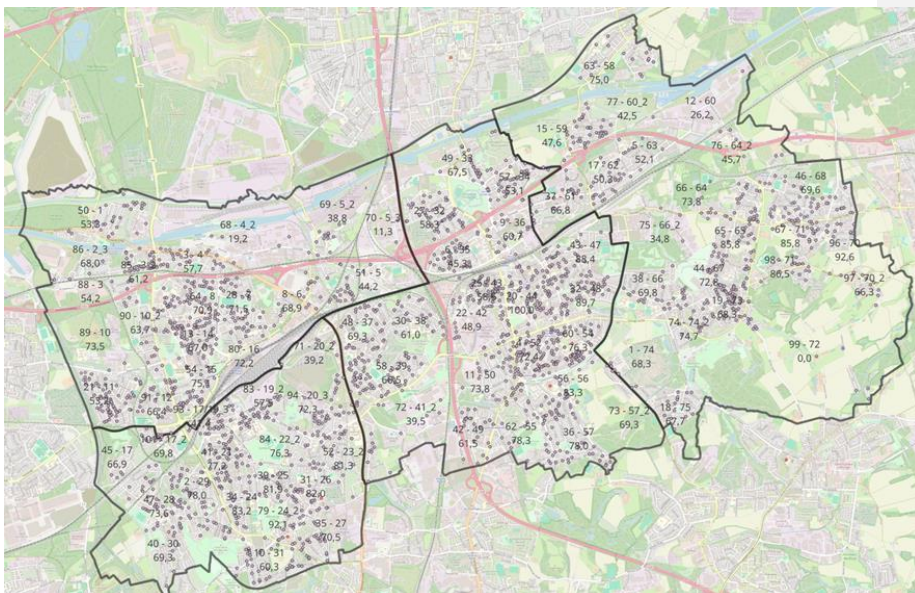
	Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe	4.088	100,00%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter	1.247	30,50%
Verweigerung: Urlaub bzw. verreist (28)	6	0,15%
Verweigerung: Krank, gesundheitlich eingeschränkt(29)	6	0,15%
Verweigerung: Zu alt (30)	6	0,15%
Verweigerung: Empfänger verstorben(31)	11	0,27%
Verweigerung: Nießbrauch (32)	5	0,12%
Keine Antwort (00)	1.213	29,67%
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	2.841	69,50%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)	2.875	70,33%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

Die Nettostichprobe setzte sich aus 2.841 Erhebungseinheiten zusammen. Dies entspricht einer Ausschöpfungsquote von 69,5 Prozent. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen, die über die E-Mail- und Telefon-Hotline registriert worden sind, ergibt sich eine Rückmeldequote von rd. 70 Prozent.

Die im Rücklauf erfassten Datensätze wurden georeferenziert und über das Stadtgebiet verteilt. Es zeigte sich, dass eine gute Abbildung im gesamten Stadtgebiet besteht.

Abbildung 1: Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung. Angaben aus der Rücklaufstatistik. Kartengrundlage: © OpenStreetMap Contributors.

Aufgrund des Rücklaufs und der räumlichen Verteilung der Datensätze haben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verzerrung der Ergebnisse ergeben.

2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Herner Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Januar 2018 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- für die mehr als ein Mietverhältnis vorlag, etwa bei einzelzimmerweiser Vermietung;
- die nicht abgeschlossen waren;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mietenden oder Dienstverhältnissen mit Mietenden (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen) gehörten;
- die zum Stichtag 1. Januar 2024 nicht vermietet waren;
- die möbliert vermietet wurden, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen waren).

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

2.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Während der Erhebungsphase hatten die Teilnehmenden an der Befragung die Möglichkeit, über die Telefon- und E-Mail-Hotline häufig vorkommende Ausschlussgründe mündlich oder textlich mitzuteilen. Sie mussten dann nicht zusätzlich den Fragebogen online ausfüllen oder einen Papierfragebogen anfordern und zurücksenden.

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 2.841 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien zur Mietspiegelrelevanz 2.703 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 98 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. Zu 17 Erhebungselementen (oder 0,6 Prozent der Nettostichprobe) wurde die Rückmeldung „gewerbliche Nutzung“ gegeben.

Tabelle 6: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente

	Anzahl	Anteil
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	2.841	100,00%
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter:	138	4,9%
Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer (1)	98	3,4%
Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete (2)	5	0,2%
Ausschluss: Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise) (4)	17	0,6%
Ausschluss: Sonderkonditionen (7)	1	0,0%
Ausschluss: Heim oder Wohnheim (8)	2	0,1%
Ausschluss: Leerstand (10)	14	0,5%
Ausschluss: Möblierung (11)	1	0,0%
Antworten im Datensatz	2.703	95,1%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

2.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 2.703 erfassten Fragebögen repräsentieren 12.634 Wohnungen, von denen 6.985 Wohnungen (rund 55,3 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden konnten. Übrig blieben 5.649 mietspiegelrelevante Wohnungen oder 44,7 Prozent der erhobenen Wohnungen. Die folgende Tabelle stellt die unterschiedlichen Ausschlussgründe dar. Zum Teil lagen mehrere Ausschlussgründe bei einzelnen Wohnungen vor.

Tabelle 7: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Herne	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze	12.634	100,0%
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon		
1. Selbstnutzung	74	0,6%
2. Gefälligkeitsmiete	56	0,4%
4. Zwischenvermietung	27	0,2%
5. Einzelzimmerweise Vermietung	1	0,0%
7. Sonderkonditionen (Hausmeister etc.)	4	0,0%
8. Heim oder Wohnheim	1	0,0%
9. Leerstand zum 1.1.2024	39	0,3%
10. Möblierung	27	0,2%
Art. Whg.: öffentlich geförderte Wohnung	346	3,0%
Ausschluss: Außerhalb des Betrachtungszeitraum	6.410	50,7%
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)	5.649	44,5%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Die Ausschlussgründe sind mit Kurztexen belegt. Maßgeblich ist die im Fragebogen enthaltene Fragestellung. Vergleiche hierzu den Fragebogen im Anhang, Kapitel 7, S. 51.

Die Kennzeichnung der Wohnungen mit den Ausschlusskriterien erfolgt sukzessive, d.h. es wurden in der Reihenfolge der Gründe Kennzeichen vergeben. Sollten mehrere Kennzeichen zutreffen, so wurde in der Übersicht lediglich das zuletzt zutreffende Ausschlusskriterium verzeichnet und bereits vorher vergebene Kriterien „überschrieben“.

Häufigster Ausschlussgrund waren danach Mietverhältnisse, deren Mietveränderung oder Mietvereinbarung im Zusammenhang mit einem neuen Vertragsverhältnis außerhalb des 6-jährigen Betrachtungszeitraumes, also vor dem 1. Januar 2018 lag (50,7 Prozent der Nennungen).

Als zweithäufigster Grund wurde die Selbstnutzung durch den/die Eigentümer/-in genannt (0,6 Prozent), gefolgt von 56 Fällen (0,4 Prozent), in denen eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde. Im Datensatz befanden sich zudem 346 Wohnungen (2,7 Prozent), bei denen die Miete durch eine Förderzusage festgesetzt worden ist (öffentlich geförderte Wohnung).

2.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse

Die für den Datensatz zur Verfügung stehenden 5.649 Wohnungen wurden im Anschluss einer weiteren Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen. Es kam zu weiteren Ausschlüssen und zu einer Reduzierung des verwendbaren Datensatzes.

So fehlte in 66 Fällen die Baujahresangabe oder es waren Baujahre 2021 und jünger verzeichnet (19 Fälle), die nicht in den Mietspiegel einbezogen worden sind.

Tabelle 8: Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben

Erhebungsphase Mietspiegel Herne	Anzahl	Anteil
Variablen mit Fehlercodes		
1. Wohnfläche zu klein/ zu groß (unter 18,57 oder über 152 m ² Wohnfläche)	12	0,2%
2. Wohnflächenangabe fehlt	23	0,4%
3. Nettokaltmietangabe fehlt	56	1,0%
4. Nettokaltmiete zu hoch/zu niedrig (unter 2,73 oder über 14,44 Euro/m ²)	9	0,2%
5. Baujahr/Fertigstellung nicht zu ermitteln	66	1,2%
6. Freistehende Einfamilienhäuser (zu geringe Fallzahl)	31	0,5%
7. Penthouse/Staffelgeschoss (zu geringe Fallzahl)	19	0,3%
8. Kein Bad/kein WC in der Wohnung	17	0,3%
9. Ausschluss der jüngsten Baujahre nach 2021	19	0,3%
10. Reihemittelhaus mit Ausreißer-Miete von 5,96 Euro/qm	2	0,0%
Uneingeschränkt verwendbare Datensätze	5.395	95,5%
Gesamt	5.649	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

56 Wohnungen wurden ausgefiltert, weil Mietangaben fehlten. Weitere Gründe waren fehlende Wohnfläche, freistehende Einfamilienhäuser, fehlendes Bad/WC in der Wohnung und Reihemittelhäuser mit einer Ausreißermiete.

Nach diesem Prüfschritt konnten abschließend 5.395 Datensätze uneingeschränkt weiterverwendet werden.

2.2.4 Ausreißerbereinigung

Im Zusammenhang mit der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung (vergleiche Kapitel 2.2.3) fand auch eine Prüfung auf Ausreißer und Schlichtwohnungen statt. Zielsetzung ist es, solche Wohnungen zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten bzw. nicht grundlegenden Anforderungen eines einfachen Preissegments entsprechen.

Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Mietspiegel-Erstellung bzw. des Regressionsmodells ein iteratives Verfahren, da die Güte und damit Qualität des Modells fortlaufend kontrolliert und verbessert wird. Das bedeutet, dass fortlaufend die Identifizierung von Ausreißern neu bewertet wird.

Die Mieten werden dabei zunächst um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmale bereinigt, um die ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Miete zu berechnen. Im Anschluss wird mittels eines statistischen Verfahrens anhand der normierten Mieten geprüft, ob es sich um Ausreißermieten handelt. Grundlage und grober Richtwert ist dabei die dreifache Standardabweichung vom (bereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben wie nach unten. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können. Dabei ist auch entscheidend, wie die Verteilung der Mietwerte insgesamt verläuft.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 9 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren.

Aufgrund der Prüfung und des Verteilungsverlaufes waren Mieten von mehr als 14,44 Euro/m² als Ausreißer zu klassifizieren und auszuschließen. Am unteren Rand der Verteilung war aufgrund des Verteilungsverlaufes eine Ausreißerkorrektur bei Mieten unter 2,73 Euro/m² erforderlich.

Aufgrund der besonders niedrigen Miete am unteren Rand der Verteilung kann vermutet werden, dass es sich bei solchen Wohnungen auch um Schlichtwohnungen handelt, die nicht zu dem Segment von Wohnungen einfachen Standards im unteren Preissegment zu zählen sind. Darüber hinaus sind weitere 17 Wohnungen als Schlichtwohnungen ausgeschlossen worden, bei denen kein Bad bzw. kein WC in der Wohnung vorhanden war. Häufig liegt zwar dennoch ein Bad bzw. ein WC vor, jedoch wurden diese Ausstattungsmerkmale nicht vom Vermietenden zur Verfügung gestellt, sondern vom Mietenden eingebaut. Auch ein Bad/WC außerhalb der Wohnung kann darunter gefasst werden.

Damit waren in dem Datensatz keine Schlicht- bzw. Substandardwohnungen enthalten.

2.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinkluskaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer/-innen gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten, die häufiger in Teilinkluskaltmieten enthalten sind, wurden die Folgenden abgefragt:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer

Tabelle 9: Überblick über erhobene durchschnittliche Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusivmieten

Betriebskostenart: Kosten für...	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasserversorgung/Entwässerung	0,40
Stromkosten (Allgemeinstrom)	0,05
Straßenreinigung	0,04
Müllbeseitigung	0,20
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,33
Grundsteuer	0,24

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen

In 103 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rd. 2,0 Prozent des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in der Ergebnisstichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete vertraglich vereinbart, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten mit Blick auf die genannten Betriebskostenarten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete).

Tabelle 10: Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m² Afl.)

Höhe der Betriebskostenkorrektur (Euro/m ² Monat)	Häufigkeit (Anzahl Korrekturen)	Prozent
0,00	5.292	98,1
0,05	39	0,7
0,24	9	0,2
0,33	3	0,1
0,38	2	0,0
0,45	2	0,0
0,57	2	0,0
0,61	5	0,1
0,62	2	0,0
0,69	1	0,0
0,81	7	0,1
0,86	1	0,0
0,88	3	0,1
0,97	3	0,1
1,02	6	0,1
1,21	15	0,3
1,22	3	0,1

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Zum Teil mussten mehrere Betriebskostenarten korrigiert werden. In der Tabelle sind sämtliche vorgenommenen Korrekturen enthalten. Die Korrektur (Minderung) der in den Mietverträgen vereinbarten Teilinklusivmieten belief sich auf eine Spanne von 0,05

bis 1,22 Euro/m² Wohnfläche. Der Höchstbetrag von 1,22 Euro/m² wurde bei drei Wohnungen angewendet.

2.3.2 Garagen und Stellplätze

Über den gesamten Datensatz wurden in 964 Fällen den Antworten zufolge ein Kfz-Stellplatz zusammen mit der Wohnung vermietet. Unter diesen 964 Fällen befinden sich insgesamt 170 Vermietungen, bei denen kein gesondertes Entgelt zusätzlich zur Nettokaltmiete für die Wohnung erhoben wurde. Bei diesen Mietverhältnissen ist die Miete für den Kfz-Stellplatz in die Miete eingerechnet. Hierbei handelt es sich um 95 Stellplätze, 68 Garagen oder Carports sowie 7 Tiefgaragen- oder Parkhausplätze. In den Fällen, bei denen ein Kfz-Stellplatz in der Miete enthalten ist, wurde eine Korrektur der angegebenen Miete anhand der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Durchschnittswerte vorgenommen.

Tabelle 11: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen

Art der Kfz-Stellfläche	Miete in €/Monat Gesamtstadt Mittelwert	Korrekturanzahl
Stellplatz	24,41	85 (von 210)
Garage/Carport	48,47	60 (von 521)
Tiefgarage/Parkhaus	56,20	7 (von 63)

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte für Garagen und Tiefgaragen wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel Herne geprüft und als angemessen und üblich bestätigt.

2.4 Gewichtung der Datensätze

Durch die Ziehung einer nach Objekt- und Eigentümerkategorien und Baujahresklassen auf der Grundlage von 84 Schichten gezogenen Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert (disproportional gezogene Stichprobe), um auch aus den eher gering besetzten Baujahren eine ausreichende Anzahl an Wohnungen im Rücklauf zu generieren und später für die Auswertung verwenden zu können. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurde die Ausgangsverteilung in der Grundgesamtheit unter Anwendung von Gewichtungsfaktoren in der Ergebnisstichprobe wiederhergestellt (Anwendung von sogenannten Design-Gewichten, um das verwendete Stichprobendesign zu korrigieren). Die Einzelgewichte der Schichten lagen in einer Spanne von 0,26 bis 2,99 mit einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittelwert für das Designgewicht über alle Schichten hinweg von 1,027.

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet.

Neben der Korrektur des Stichprobendesigns weist die Analyse der Ergebnisstichprobe auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen „Response-Gewichtung“ insbesondere

in Abhängigkeit des Vermietertyps hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen (EDV-gestützte Erfassungsart) systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Davon sind sämtliche Schichten betroffen.

Die Ermittlung der dafür erforderlichen Gewichte erfolgte ebenfalls für jede Schicht gesondert, in dem der Anteil der jeweiligen Schicht in der Stichprobe mit demjenigen in der Ergebnisstichprobe verglichen und daraus ein schichtspezifisches Gewicht ermittelt wurde. Die Response-Gewichtung kann damit auch unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten rechnerisch ermittelt werden. Response-Gewichte wurden in einer Spanne von rd. 0,66 bis 4,63 und einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittel von 1,028 ermittelt.

Beim sog. „Redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Weichen die Rückläufe in der Ergebnisstichprobe von sonst üblichen Verteilungsmustern ab, so werden die aufgrund von Ausfällen erzeugten Verzerrungen ausgeglichen. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle heruntergewichtet. Hilfreich sind solche Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen. Für den Mietspiegel Herne wurde kein Redressment vorgenommen, weil sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben.

Bei der Gesamtgewichtung des Datensatzes werden daher die einzelnen Schichtungsmerkmale (Design-Gewicht) sowie das Antwortverhalten (Response-Gewicht) berücksichtigt. Ziel ist es, die Anteilsverhältnisse der Grundgesamtheit wiederherzustellen. Die individuellen Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung der Stichprobenelemente in der Ergebnisstichprobe derjenigen in der Grundgesamtheit entspricht. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es deren Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. Nach Gewichtung verringert sich die Fallzahl auf 4.472 gewichtete Fälle.

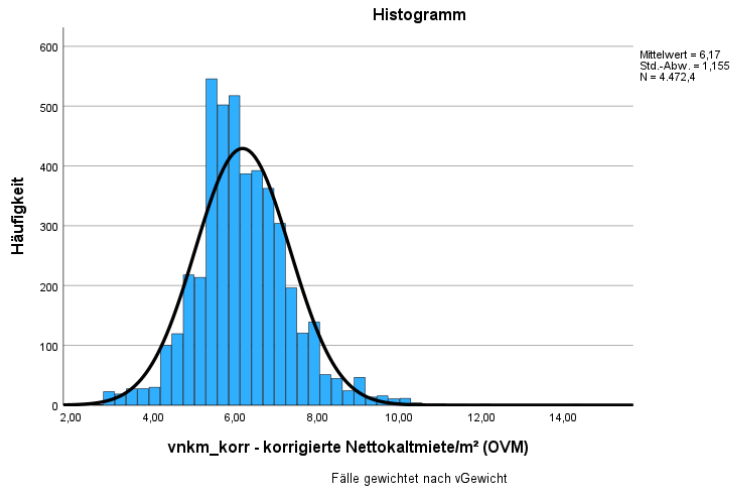
2.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Ausschlüsse bezüglich Vollständigkeit, Plausibilität und Ausreißern/Schlichtwohnungen, der Korrekturen für Teilklusivmieten (bezogen auf kalte Betriebskosten und Kfz-Stellplätze) sowie der Gewichtungsfaktoren und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,04 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 6,17 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,04 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,17 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Durch die Korrektur von Teilklusivmieten und Stellplatzkosten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete und die Anwendung der kombinierten Gewichtung aus Design- und Response-Gewicht verringerte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete aller relevanten Fälle von 6,29 auf 6,17 Euro/m² (gewogene Nettokaltmiete; rd. 2,5 ct/m² entfielen auf die Korrektur von Betriebskosten und Stellplätzen. Durch die erforderliche Gewichtung wurde die durchschnittliche Miete von 6,266 Euro/m² auf 6,1745 Euro/m² verringert).

Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Tabelle 12: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	4.472
Median	6,04 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,17 €/m ²
Minimum	2,58 €/m ²
Maximum	14,44 €/m ²
Standardfehler	0,01727 €/m ²
Standardabweichung	1,15475 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

Tabelle 13: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualters-bereiche	1 - vBaujahr < 1908	461	10,3%	349	6,5%
	2 - vBaujahr >= 1908 and vBaujahr < 1940	986	22,0%	937	17,4%
	3 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950	53	1,2%	126	2,3%
	4 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960	1.281	28,6%	1.514	28,1%
	5 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970	868	19,4%	1.048	19,4%
	6 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980	417	9,3%	829	15,4%
	7 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1985	91	2,0%	123	2,3%
	8 - vBaujahr >= 1985 and vBaujahr < 2000	156	3,5%	225	4,2%
	9 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2015	124	2,8%	200	3,7%
	10 - vBaujahr >= 2015	38	0,8%	44	0,8%
Gesamt		4.472	100,0%	5.395	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass über die gesamte Bandbreite der Wohnflächen hinweg die Klassen ausreichend gut besetzt sind. Der Größenschwerpunkt der Wohnungen liegt zwischen 40 bis unter 115 qm.

Tabelle 14: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächen-klassen (Angaben in m ²)	1 - vWfl < 30	26	0,6%	30	0,6%
	2 - vWfl >= 30 and vWfl < 35	61	1,4%	88	1,6%
	3 - vWfl >= 35 and vWfl < 40	119	2,7%	174	3,2%
	4 - vWfl >= 40 and vWfl < 55	1.042	23,3%	1.265	23,4%
	5 - vWfl >= 55 and vWfl < 60	447	10,0%	550	10,2%
	6 - vWfl >= 60 and vWfl < 115	2.655	59,4%	3.176	58,9%
	7 - vWfl >= 115 and vWfl < 130	81	1,8%	70	1,3%
	8 - vWfl >= 130	41	0,9%	42	0,8%
Gesamt		4.472	100,0%	5.395	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1 Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Herner Mietspiegels ist ein **zweistufiges Vorgehen** gewählt worden:

In der **ersten Stufe** wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Zunächst wurden einzelne Baualtersklassen als Variable in ein lineares Regressionsmodell eingefügt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden weitere Wohnwertmerkmale bezüglich der Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Beschaffenheit) untersucht. Außerdem wurden Lagemerkmale berücksichtigt.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet, einfache Zusammenhänge durch dichotome Variablen. Zudem wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen berücksichtigt, indem passende dichotome Variablen aus den abgefragten Wohnwertmerkmalen definiert wurden.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurden die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht, und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümereigenschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Sie werden als außergesetzliche Merkmale oder außergesetzliche Mietpreisdeterminanten bezeichnet. Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können oder sogar müssen, nicht jedoch später im Mietspiegel ausgewiesen werden dürfen.

In der **zweiten Stufe** der Regressionsanalyse wurden zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage). Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienen ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien Darstellung insbesondere der Variablen zur energetischen Beschaffenheit und blieben bei der Modellierung des Tabellenmietspiegels unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Nullhypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss)

mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Nullhypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).³

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nicht-lineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.⁴ Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen, erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting), noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. 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

³ Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

⁴ Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Während der Modellentwicklung wurden robuste Standardfehler auf der Grundlage der Schätzmethode HC3 ermittelt, die sowohl unter der Annahme von Heteroskedastizität wie auch von Homoskedastizität verwendet werden kann. Die Standardfehler ändern sich gegenüber dem Modell ohne robuste Standardfehler nur marginal. In der Spanne der Standardfehler schwankt der verlässliche Koeffizient B. Sämtliche Variablen blieben auf einem Niveau von 0,1 signifikant. Zwei Variablen liegen bei einem Niveau von 0,3 und 0,17. Weitere Maßnahmen zur Behandlung vorhandener (leichter) Heteroskedastizität sind nicht erforderlich.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.⁵ Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.2 Regressionsmodell – Erste Stufe

In der ersten Stufe des Regressionsmodells werden die abgefragten Merkmale wie beschrieben sukzessive in das Modell eingefügt und der Einfluss berechnet.

⁵ Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tabelle 15: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Herner Mietspiegel 2024

Mietspiegel Herne- finales Modell	Koeffizienten					Kollinearitätsstatistik	
	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Toleranz	VIF
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta				
(Konstante)	5,199	0,057		91,733	0,000		
Baujahr bis 1908	-0,188	0,048	-0,050	-3,897	0,000	0,774	1,292
Baujahr 1908 bis 1940	-0,210	0,038	-0,075	-5,581	0,000	0,689	1,451
Baujahr 1960 bis 1970	0,141	0,037	0,048	3,784	0,000	0,771	1,297
Baujahr 1980 bis 1985	0,355	0,097	0,043	3,664	0,000	0,896	1,116
Baujahr 1985 bis 2000	0,775	0,076	0,123	10,163	0,000	0,853	1,172
Baujahr 2000 bis 2015	1,497	0,090	0,212	16,685	0,000	0,774	1,292
Baujahr ab 2015	2,455	0,149	0,195	16,491	0,000	0,897	1,114
Wohnfläche >=19m ² und <30m ²	0,881	0,174	0,058	5,073	0,000	0,964	1,038
Wohnfläche >=30m ² und <35m ²	0,754	0,114	0,076	6,627	0,000	0,960	1,042
Wohnfläche >=35m ² und <40m ²	0,674	0,083	0,094	8,116	0,000	0,934	1,071
Wohnfläche >=40m ² und <55m ²	0,255	0,034	0,093	7,489	0,000	0,806	1,240
Wohnfläche >=55m ² und <60m ²	0,150	0,045	0,039	3,315	0,001	0,911	1,098
Wohnfläche >=115m ² und <130m ²	-0,379	0,108	-0,044	-3,510	0,000	0,808	1,238
Wohnfläche >130m ²	-0,756	0,145	-0,062	-5,224	0,000	0,877	1,141
Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser (1970 oder später errichtet)	0,609	0,168	0,042	3,618	0,000	0,910	1,098
Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihemittelhaus (1950 und später errichtet)	0,512	0,190	0,031	2,700	0,007	0,948	1,055
Ein- und Zweifamilienhaus als Reihemittelhaus (1949 und früher errichtet)	-0,574	0,125	-0,055	-4,584	0,000	0,864	1,157
Maisonette- oder Galeriewohnung	0,323	0,120	0,032	2,694	0,007	0,902	1,109
Dachgeschosswohnung	-0,172	0,043	-0,047	-4,048	0,000	0,933	1,071
Zweites Badezimmer	0,347	0,167	0,026	2,078	0,038	0,788	1,269
Wohnküche oder offene Küche	0,097	0,041	0,029	2,391	0,017	0,874	1,144
Wärmeschutzverglasung	0,154	0,031	0,062	4,905	0,000	0,790	1,266
Zentralheizung	0,107	0,027	0,046	3,949	0,000	0,916	1,091
Wärmeliefervertrag/Contracting	-0,165	0,046	-0,043	-3,605	0,000	0,887	1,128
Balkon/Loggia	0,194	0,030	0,081	6,432	0,000	0,800	1,250
Terrasse, Dachterrasse	0,505	0,072	0,083	6,970	0,000	0,875	1,143
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	0,198	0,097	0,024	2,043	0,041	0,945	1,058
Standardbodenbelag	0,291	0,035	0,116	8,311	0,000	0,645	1,551
Hochwertiger Bodenbelag	0,943	0,063	0,192	15,016	0,000	0,766	1,306



Koeffizienten							
Mietspiegel Herne- finales Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
Erneuerung gesamte Heizungsanlage ab 2019	0,281	0,092	0,036	3,070	0,002	0,899	1,113
Erneuerung der Fenster ab 2017	0,235	0,058	0,051	4,054	0,000	0,794	1,260
Dämmung Dach oder obere Geschossdecke 2008 bis 2018	0,224	0,063	0,044	3,568	0,000	0,809	1,237
Dämmung Dach oder obere Geschossdecke ab 2019	0,265	0,068	0,048	3,919	0,000	0,825	1,213
Dämmung der Außenwände ab 2016	0,149	0,082	0,024	1,821	0,069	0,750	1,332
Modernisierung Elektroinstallationen 2003 bis 2018	0,101	0,049	0,026	2,079	0,038	0,774	1,292
Modernisierung Elektroinstallationen ab 2019	0,275	0,063	0,053	4,378	0,000	0,852	1,174
Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung 2008 bis 2017	0,293	0,138	0,025	2,121	0,034	0,871	1,148
Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung ab 2018	0,441	0,128	0,040	3,447	0,001	0,944	1,059
Wohnlage 2 (60 bis unter 78 Indexpunkte)	0,07	0,03	0,029	2,388	0,017	0,828	1,2
Wohnlage 3 (78 und mehr Indexpunkte)	0,28	0,05	0,076	6,158	0,000	0,824	1,2
<i>Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)</i>							
Vertragslaufzeit bis 1 Jahr	0,586	0,046	0,168	12,626	0,000	0,712	1,405
Vertragslaufzeit 1 bis 2 Jahre	0,484	0,048	0,131	10,038	0,000	0,732	1,365
Vertragslaufzeit 2 bis 4 Jahre	0,178	0,041	0,060	4,328	0,000	0,643	1,555
Vertragslaufzeit 8 bis 10 Jahre	-0,178	0,065	-0,033	-2,743	0,006	0,844	1,185
Vertragslaufzeit 10 bis 15 Jahre	-0,330	0,052	-0,082	-6,386	0,000	0,758	1,318
Vertragslaufzeit 15 bis 20 Jahre	-0,326	0,059	-0,068	-5,489	0,000	0,815	1,227
Vertragslaufzeit 20 bis 30 Jahre	-0,346	0,056	-0,078	-6,144	0,000	0,777	1,287
Vertragslaufzeit 30 bis 40 Jahre	-0,507	0,076	-0,080	-6,663	0,000	0,871	1,148
Vertragslaufzeit 40 bis 50 Jahre	-0,456	0,094	-0,057	-4,862	0,000	0,908	1,101
Vertragslaufzeit über 50 Jahre	-0,571	0,098	-0,068	-5,809	0,000	0,905	1,106
Vermieter Gruppe A	0,439	0,055	0,109	8,042	0,000	0,686	1,457
Vermieter Gruppe D	0,650	0,039	0,217	16,710	0,000	0,741	1,349

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

Regressionskoeffizient: Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable, für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

Standardfehler: Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.: Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wieder.

Toleranz: Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz $< 0,2$ wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.

VIF: VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser $>$ als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 44,6 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 44,6 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird.

Tabelle 16: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,68	0,446	0,439	0,86483

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 52 für die erklärte Streuung und bei $n = 4.472$ Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 68,317 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von weniger als 0,001. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Der kritische F-Wert liegt in dieser Konstellation und bei einem Signifikanzniveau von 0,01 bei ungefähr 1,517.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als der kritische die Werte aus der F-Tabelle, sodass die sogenannte Nullhypothese – alle Regressionskoeffizienten sind Null - abgelehnt werden kann. Damit liegt ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 geprüft. Bei nahezu allen Variablen – bis auf eine - lagen die t-Werte oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag, respektive bei minus 2 bei negativem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1 Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.⁶ Maßgeblich für das Baujahr war Frage 2.1 im Fragebogen (siehe Anhang). Wenn Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen worden waren, wurde das Jahr der Fertigstellung dieser Wohnung übernommen.

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche wurde anhand eines additiven Regressionsmodells mit kategorisierten Variablen vorgenommen.

Tabelle 17: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche

Baualtersbereiche	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baujahr bis unter 1908	-0,19	0,000	461	11,49%	349	6,92%
Baujahr 1908 bis unter 1940	-0,21	0,000	986	28,28%	937	21,02%
Baujahr 1940 bis unter 1960	Referenzklasse					
Baujahr 1960 bis unter 1970	0,14	0,000	868	24,08%	1.048	24,11%
Baujahr 1980 bis unter 1985	0,36	0,000	91	2,08%	123	2,33%
Baujahr 1985 bis unter 2000	0,77	0,000	156	3,61%	225	4,35%
Baujahr 2000 bis unter 2015	1,50	0,000	124	2,85%	200	3,85%
Baujahr ab 2015	2,46	0,000	38	0,86%	44	0,82%

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Als Orientierung zur Bildung der geprüften Baualtersbereiche dienten neben historischen Entwicklungen insbesondere Veränderungen der wärmetechnisch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufen). Jedoch wurden im Anschluss daran vor allem die regressionsanalytisch ermittelten Baujahresbereiche verwendet.

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Baujahre zwischen 1940 und 1960 bzw. 1970 bis 1980 ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Baualtersklasse an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant.

Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen zeigen sich starke signifikante Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Deutlich wird hierbei insbesondere die Zunahme der Einflussgrößen je jünger die Bausubstanz des Gebäudes ist. Aus diesem

⁶ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

Grund wurde die bis dato jüngste Baualtersklasse (ab 2000) differenzierter dargestellt und eine eigene Baualtersklasse für ab 2015 errichtete Gebäude gebildet.

Wohnungen ab dem Baujahr 2022 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten des Baualtersbereichs 2015 bis 2021 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen. Diese Kappung der Baujahre wurde vorgenommen, weil die Mieten der in den Jahren 2022 bis 2024 errichteten Gebäude stark ansteigen und sich deutlich von denjenigen der früher und bis zum Jahr 2015 zurückliegend errichteten Gebäude unterscheiden.

Die im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelte Baualtersabgrenzung wurde bei der späteren Aufstellung der Basistabelle als Einteilung der unterschiedlichen Baujahre übernommen.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wogegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes – modernisiert oder unmodernisiert – immer wichtiger wird. Der Mietspiegel berücksichtigt daher bei älteren Objekten (Baujahre vor 1985) den Zustand der Wohnungen und unterscheidet modernisierte von unmodernisierten Wohnungen.

Dabei zeigte sich, dass signifikante Mietpreisunterschiede nur dann festzustellen waren, wenn der Modernisierungsaufwand einen bestimmten Umfang überschritten hatte und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter noch nicht so weit in der Vergangenheit lag. Höhere Mietpreise lassen sich nur dann durchsetzen, wenn eine Wohnung ganz oder teilweise heutigen Wohnansprüchen genügt und dies von den Mietern auch wahrgenommen wird. Selbst bei Durchführung einzelner Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen kann – je nach Jahr der Durchführung – eine höhere Miete nachgewiesen werden.

Für die Erstellung des Herner Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper),
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung aller Fenster,
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke,
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Wärmedämmung der Außenwände,
- vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) und

- Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung.

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunktes, wann eine Maßnahme durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde. Ein Einfluss auf die Höhe der Miete konnte für Maßnahmen festgestellt werden, die in Gebäuden mit einem Baujahr von vor 1985 und ab 2003 durchgeführt wurden. Je weniger lange eine Maßnahme zurückliegt, desto höher war der Einfluss der Maßnahme auf die Höhe der Miete.

Nach Prüfung des Einflusses von einzelnen Merkmalen sowie von Kombinationen von Merkmalen hat sich ein Modell, bei dem der Einfluss in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung berücksichtigt wird, als besonders aussagekräftig herausgestellt. Dadurch konnte der Erklärungsgehalt des Regressionsmodells weiter verbessert werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Auswertung von den für den Mietpreis relevanten, vom Vermieter durchgeführten Modernisierungen:

Tabelle 18: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung

Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Erneuerung gesamte Heizungsanlage ab 2019 (Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) ab 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,28	0,002	101	2,31%	83	1,56%
Erneuerung aller Fenster ab 2017 (Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,24	0,000	301	7,21%	336	6,64%
Dämmung Dach oder obere Geschosdecke 2008 bis 2018 (Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der oberen Geschosdecke in den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,22	0,000	249	5,90%	205	3,95%
Dämmung Dach oder obere Geschosdecke ab 2019 (Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der oberen Geschosdecke in den Jahren ab 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,27	0,000	208	4,88%	249	4,84%
Dämmung Außenwände ab 2016 (Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016 (bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1985))	0,15	0,069	154	3,57%	249	4,80%
Erneuerung Elektroinstallation 2003 bis 2018 (Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) zwischen 2003 und 2018 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,10	0,038	451	11,22%	509	10,42%
Erneuerung Elektroinstallation ab 2019 (Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,28	0,000	234	5,52%	271	5,29%

Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung 2008 bis 2017 (Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/ Wohnungszusammenlegung in den Jahren von 2008 bis 2017 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,29	0,034	46	1,04%	35	0,65%
Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung ab 2018 (Neugestaltung Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/ Wohnungszusammenlegung in den Jahren ab 2018 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985))	0,44	0,001	49	1,11%	37	0,069%

Nach den Analysen konnten die im Fragebogen erhobenen Modernisierungen, die innerhalb des jeweils angegebenen Zeitpunktes durchgeführt wurden, im Mietspiegel berücksichtigt werden. Der unterschiedliche Einfluss der Modernisierungen auf die Höhe der Miete wird durch Euro-Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben. Modernisierungen, die bei Gebäuden durchgeführt wurden, die nach dem Jahr 1985 errichtet wurden, blieben bei der Bewertung danach unberücksichtigt.

Über die in Tabelle 17 genannten Modernisierungsmaßnahmen hinaus konnten keine eindeutig signifikanten Zuschläge innerhalb des dargestellten Regressionsmodells für weitere Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden. Von dieser Beobachtung unberührt bleibt, dass einzelne, nicht im Mietspiegel ausgewiesene Modernisierungsmaßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen rechtfertigen können.

4.2 Wohnungsgröße und Wohnungstypen

Auch die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen ab einer Größe von 19 m² und bis zu einer Größe von 152 m². Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Wohnungsgrößen von ≥ 60 m² bis < 115 m² ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Größenklasse an.

Tabelle 19: Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße

Wohnflächenklassen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnfläche ≥ 19 m ² und < 30 m ²	0,88	0,000	26	0,6%	30	0,6%
Wohnfläche ≥ 30 m ² und < 35 m ²	0,75	0,000	61	1,4%	88	1,7%
Wohnfläche ≥ 35 m ² und < 40 m ²	0,67	0,000	119	2,7%	174	3,3%
Wohnfläche ≥ 40 m ² und < 55 m ²	0,26	0,000	1.042	30,4%	1.265	30,6%
Wohnfläche ≥ 55 m ² und < 60 m ²	0,15	0,001	447	11,1%	550	11,4%
Wohnfläche ≥ 60 m ² bis < 115 m ²	Referenzklasse					
Wohnfläche ≥ 115 m ² und < 130 m ²	-0,38	0,000	81	1,8%	70	1,3%
Wohnfläche > 130 m ²	-0,76	0,000	41	0,9%	42	0,8%

Neben der Wohnungsgröße sind ebenfalls der Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie unterschiedliche Wohnungstypen (Dachgeschoss, Maisonette-/Galeriewohnung) untersucht worden. Hierzu wurden folgende statistisch signifikante Einflüsse analysiert:

Tabelle 20: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen

Gebäude- und Wohnungstypen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte oder Reihendhaus (1970 oder später errichtet)	0,61	0,000	29	0,7%	41	0,8%
Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	0,51	0,007	22	0,5%	32	0,6%
Ein- und Zweifamilienhaus als Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)	-0,57	0,000	56	1,3%	32	0,6%
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,32	0,007	59	1,3%	59	1,1%
Dachgeschosswohnung	-0,17	0,000	497	12,5%	486	9,9%

Der Abschlag für ein Reihenmittelhaus betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.

Für die Lage der Wohnung im Erdgeschoss und für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte oder Reihendhaus, die 1969 oder früher errichtet wurden, konnte ein Einfluss festgestellt werden, der jedoch nicht den statistischen (Mindest-)Anforderungen genügt hat. Dieser kann in der Regel als Abschlag in der Mietspanne berücksichtigt werden. Für die Lage der Wohnung in einem Obergeschoss konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden, das Merkmal kann unter den Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden. Für die Lage der Wohnung im Untergeschoss ergab die Auswertung, dass kein Einfluss existiert, das Merkmal kann auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen konnte ein Zuschlag von 0,32 Euro/m² berechnet werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen über mindestens zwei Etagen mit einer Treppe innerhalb der Wohnung.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Prozess der Mietspiegelerstellung intensive Prüfungen durchgeführt worden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, als Doppelhaushälften oder Reihendhaus konnte ein mietspreiserhöhender Einfluss von 0,61 Euro/m² ermittelt werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenmittelhaus mit einem Baujahr ab 1950 und später ergibt sich ein Zuschlag von 0,51 Euro/ m². Bei Häusern derselben Art mit einem Baujahr vor 1950 kommt es zu einem Abschlag von -0,57 Euro/m². Der Abschlag für ein Reihenmittelhaus betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.

Freistehende Einfamilienhäuser konnten aufgrund von geringen Fallzahlen nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden. Besonderheiten des jeweiligen Typs hinsichtlich Größe, Baualter und Qualität können zu einer Abweichung innerhalb der Spannen führen.

4.3 Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Im Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodelles wurde analysiert, ob und in welchem Umfang das Vorhandensein oder Fehlen einzelner Grund- oder Sonderausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete hat.

Zu der Ausstattung einer Referenzwohnung gehört das Vorhandensein einer Etagenheizung, eines WCs in der Wohnung, eines Badezimmers mit Warmwasser (mit Badewanne und/oder Dusche) sowie das Vorhandensein von Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum und einem U-Wert von ca. 1,9 bis 3,0). Zudem ist die diesem Mietspiegel zugrunde liegende Referenzwohnung abgeschlossen, d.h. sie hat eine eigene Wohnungseingangstür, sie verfügt nicht über einen Balkon oder eine Loggia, sie wird ohne Oberboden vermietet und das Gebäude weist insgesamt einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Darüber hinaus wurden zur weiteren Differenzierung der Ausstattungsstandards von Wohnungen zusätzliche Ausstattungsmerkmale in die Untersuchung einbezogen. Zur Erfassung der Ausstattung wurden folgende Merkmale abgefragt (vgl. auch Kapitel 7 (Fragebogen)):

Bad- und Sanitärausstattung:

- Wohnung ohne Badezimmer
- Wohnung ohne WC
- Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC)
- Badewanne vorhanden
- Duschwanne/-tasse vorhanden
- Tageslichtbad (mit Fenster zur Belüftung)
- Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer mit WC vorhanden

Küche:

- Kochnische (kein eigener Raum)
- Küche als separater Raum
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)

Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren:

- Einfachverglasung
- Doppelkassenfenster
- Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)



- Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)

Rollläden/Fensterläden an den Fenstern und verglasten Außentüren aller Räume

- Manuell betriebene Roll-/Fensterläden
- Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden
- Anzahl der Fenster, die keine Rollläden/Fensterläden aufweisen

Sicherheitsstandard der Wohnungsabschlusstüren

Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2

Beheizungsart:

- Zentralheizung
- Etagenheizung
- Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister) oder Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)
- Wärmepumpe
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
- Wohnung nur teilweise beheizt
- Heizung nicht vom Vermieter gestellt

Wärmeliefervertrag mit gewerblichem Wärmelieferanten (Contracting)

Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden (Bei einem Wärmeliefervertrag wird zwischen Gebäudeeigentümer und einem speziellen Dienstleistungsunternehmen ein Vertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Wärmelieferung festgelegt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle installiert oder modernisiert das Dienstleistungsunternehmen eine neue bzw. die bestehende Heizungsanlage, sorgt für die Finanzierung und betreibt die Heizungsanlage in eigener Regie. Berechnet wird ein Preis für die Abnahme von Wärme und nicht mehr für die Kosten der verbrauchten Brennstoffe wie Öl oder Gas.)

Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen

Fußbodenheizung vorhanden

Art der Warmwasseraufbereitung (Küche):

- Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)
- Über Boiler (Strom) (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5l, vor der Entnahme)

- Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird)

Qualität nutzbarer Außenflächen:

- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen)
- Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)
- Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien

Barrierearmut, Barrierefreiheit:

- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
- Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar
- Barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)
- Wurde die Wohnung barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert?

Bodenbelag:

- Ohne Bodenbelag vermietet
- Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen, Klick-Vinyl)
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)

Relevanz der Sonderausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mit Hilfe multivariater Analysemethoden wurden die einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierten folgende Ergebnisse:

Bad- und Küchenausstattung:

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche und/oder Badewanne) und WC ausgestattet und haben eine Küche als separaten Raum. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen

sind nicht Teil des Mietspiegels. Für Bad- und Küchenausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 21: Signifikante Einflussmerkmale: Bad- und Küchenausstattung

signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden i	0,35	0,038	34	0,9%	38	0,7%
Wohnküche oder offene Küche	0,10	0,017	598	15,4%	519	10,6%

Ein zusätzliches zweites WC (Gäste-WC) und ein Tageslichtbad können in der Regel als Zuschläge in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Bodenbeläge:

Als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume verfügen die Referenzwohnungen über Bodenbeläge einfacher Qualität (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards) oder die Wohnung wird ohne Oberboden vermietet. Darüber hinaus ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Kommentiert [BS1]: Ist das nicht verwirrend?

Tabelle 22: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge

signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	0,29	0,000	3.117	18,6%	3.558	23,2%
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,94	0,000	263	6,2%	286	5,6%

Verglasung der Fenster und Beheizungsart:

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels eine Isolierverglasung (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau vor 1994) zugrunde.

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels mit bspw. einer Etagenheizung ausgestattet oder werden bspw. über Fernwärme beliefert; sie sind aber nicht mit einer Zentralheizung ausgestattet.

Darüber hinaus gelten folgende Zu- und Abschläge:

Tabelle 23: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart

signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,15	0,000	1.401	45,6%	1.793	49,8%
Zentralheizung	0,11	0,000	2.138	91,6%	2.859	14,4%
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	-0,17	0,000	444	11,0%	379	7,6%

Für Wohnungen, die über eine Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung beheizt werden, die nur teilweise beheizt werden oder bei denen die Heizung vom Mieter und nicht vom Vermieter gestellt wird, waren nicht ausreichend Fallzahlen in der Erhebung vorhanden. Somit konnte kein Ergebnis festgestellt werden. Die Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalls im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Auch für Fenster mit Einfachverglasung oder Doppelkassenfenster, sowie für manuell betriebene Rollläden an allen Fenstern und verglasten Außentüren konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden, sodass auch diese Merkmale nach Umständen des Einzelfalls in der Spanne berücksichtigt werden können.

Eine Wohnungstür, die mindestens der Widerstandsklasse RC 2 entspricht, kann in der Regel als Zuschlag in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für Wohnungen mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen konnte ein Einfluss festgestellt werden, der jedoch nicht den statistischen (Mindest-)Anforderungen genügt. Das Merkmal kann in der Regel mit einem Zuschlag in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Nutzbare Außenflächen:

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia) oder einer Terrasse bzw. Dachterrasse ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 24: Signifikante Einflussmerkmale: Nutzbare Außenflächen

signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	0,19	0,000	2.869	58,9%	3.569	57,5%
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	0,51	0,000	169	3,9%	184	3,5%

Eine Terrasse oder Dachterrasse in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung kann in der Regel als Zuschlag in der Mietspanne berücksichtigt werden. Ein Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien kann nach Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Barrierearme Wohnung:

Für barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnungen kann ein Zuschlag angesetzt werden:

Tabelle 25: Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung

signifikante Einflussmerkmale: Verglasung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	0,20	0,041	86	2,0%	87	1,6%

Ist die Wohnung über einen Aufzug zu erreichen, kann dieses Merkmal nach den Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden.

5. Erarbeitung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Herne

Für das Gebiet der Stadt Herne existierte keine Wohnlageneinstufung, die für Zwecke des Mietspiegels hätte verwendet werden können und die georeferenzierte Daten berücksichtigt hat. Daher wurde eigens für den qualifizierten Mietspiegel eine Wohnlagenklassifizierung erstellt, die dem Mietspiegel als adressgenaues Wohnlagenverzeichnis beigelegt wurde.

Die Wohnlagenbeurteilung wurde in intensiver Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne erarbeitet.

In einem ersten Schritt wurde geprüft, welche räumlichen Gliederungsebenen in der Stadt Herne statistisch bereits abgegrenzt waren und die für eine Lageklassifizierung herangezogen werden könnten. Die Stadt Herne verfügt über vier Stadtbezirke, 13 Ortsteile und 31 statistische Bezirke. Es existieren 75 Monitoringräume und 492 Bodenrichtwertzonen.

Eine Lageklassifizierung auf Ebene von Stadtbezirken und Ortsteilen würde räumlichen Lageunterschieden nicht ausreichend gerecht. Aufgrund der hohen Anzahl von statistischen Bezirken hätten damit Lageunterschiede besser abgebildet werden können, jedoch war zu erwarten, dass die einzelnen Bezirke in sich wiederum größere Lageunterschiede aufweisen würden. Dagegen können die Bodenrichtwertzonen bereits zu kleinteilig sein, um für die Zwecke des Mietspiegels verwendbar zu sein.

Daher wurde zunächst beschlossen, eine Lageklassifizierung auf der Grundlage der abgegrenzten Monitoringgebiete durchzuführen. Jedoch stellte sich heraus, dass einige Monitoringräume zu grob waren und näher ausdifferenziert werden mussten. Daher wurden sowohl vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne als auch von Arbeitskreismitgliedern Vorschläge formuliert, wie die Grenzen einzelner Monitoringräume verändert werden müssen, damit eine in sich homogenere Lageabgrenzung entstehen kann. Dabei wurden Grenzen von Bodenrichtwertzonen und Baublockgrenzen möglichst berücksichtigt. Zur Verifizierung wurden auch Bodenrichtwerte herangezogen. Daraus ist eine individuelle Einteilung in Lagen (Fläche als Lagepolygon kartografisch dargestellt) entstanden, die in sich als vergleichsweise homogen anzusehen sind.



In einem zweiten Schritt wurden für die Lagebeurteilung infrage kommende georeferenzierte bzw. auf den räumlichen Gliederungsebenen aggregiert vorliegende Datengrundlagen geprüft. Die Stadt Herne hat aus dem verfügbaren Daten- und Dienste-Portfolio verschiedene Datengrundlagen zusammengestellt, von denen ein Lageeinfluss ausgehen kann. Zu verschiedenen Indikatoren wurden Lagekoordination übermittelt, zu denen mithilfe von Geoinformationssystemen Luftlinien-Entfernungen zu den in einem Lagepolygon befindlichen Gebäuden (Nächst-gelegener Punkt) berechnet wurden.

Die dazugehörigen Daten wurden auf der Ebene der gebildeten Wohnlageneinteilung aufbereitet und intensiv diskutiert. Zusätzlich wurden weitere Datengrundlagen der Stadt Herne aus den Bereichen Demographie und Sozioökonomie zur Verfügung gestellt.

Die folgende Tabelle stellt die Indikatoren dar, die in das abschließende Wohnlagenmodell eingeflossen sind.

Tabelle 26: Überblick über die verwendeten Datengrundlagen für die Wohnlagenklassifizierung und deren Gewichtung

Kategorie	Gewicht Kategorie	Einzelgewicht	Indikatorbezeichnung	Beschreibung
Demographie	10%	40%	IndMon_bev_diff_1823	Bevölkerungsveränderung 2018 bis 2023, Quelle der Einwohnerzahl: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		35%	IndMon_bill_j_2023	Maß von Billeter 2023 (junge Bevölkerung – alte Bevölkerung/mittelalte Bevölkerung), Quelle der Einwohnerzahl nach Alter: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		25%	IndMon_bill_diff_1823	Veränderung des Maßes von Billeter (2018-2023), Quelle der Einwohnerzahl nach Alter: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
Sozialstruktur	20%	30%	IndMon_sgb2_qu_2023	SGB-II-Quote (Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften), Quelle: Stadt Herne.
		30%	IndMon_alo_rate_2023	Arbeitslosigkeit, Quelle: Stadt Herne.
		40%	IndMon_kk_idx_2020	Einkommen (Kaufkraftindex; 2020),
Infrastruktur	5%	20%	FußgzoneD	Entfernung zu Fußgängerzone, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		20%	EinzelhDis	Entfernung zu strukturprägendem Einzelhandel, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		20%	HausarztDi	Entfernung zu Hausärzten, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		15%	KitaDistan	Entfernung zu Kitas, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		10%	SpielpDist	Entfernung zu Spielplätzen, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		15%	GrundschDi	Entfernung zu Grundschulen, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
Anbindung	20%	60%	HalteDist	Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
		40%	BahnhofDis	Entfernung zu Bahnhof, Quelle: Stadt Herne, eigene Berechnungen.
Beeinträchtigung	30%	10%	GewerbDist	Entfernung zu Gewerbe, Quelle: Stadt Herne.
		25%	vLärm24max	Lärmbelastung 24-Stunden, max. (untere Klassengrenze) (Bahn, Eisenbahn, Hauptstraßen, Industrie), Quelle: Stadt Herne.
		20%	vLärmNachtmax	Lärmbelastung Nacht, max. (untere Klassengrenze) (Bahn, Eisenbahn, Hauptstraßen, Industrie), Quelle: Stadt Herne.
		20%	IndMon_bev_dicht_2023	Einwohnerdichte 2023 (Einwohner je ha), Quelle: Stadt Herne.
		25%	GrünflDist	Entfernung zu größeren Grünflächen, Quelle: Stadt Herne.
Wertperspektive	15%	100%	BRW2023_BR_real	Bodenrichtwerte 2023, normierte Bodenrichtwerte, Quelle: BORIS NRW.
Summe	100%			

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

Bei der Verwendung der Indikatoren gibt es folgende Sachverhalte zu beachten:

- Die Indikatoren in der Kategorie Demographie sowie zur Einwohnerdichte wurden anhand von Daten der amtlichen Bevölkerungsstatistik zur Anzahl der Einwohner berechnet. Das Maß von Billeter stellt einen Demographie-Indikator dar, mit dem die jüngere und ältere Bevölkerung zu der mittelalten Bevölkerung in Beziehung gesetzt wird.
- Zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen, die mit Geokoordinaten vorlagen, wurde die Entfernung in Luftlinie ausgehend von den Gebäudekoordinaten der in einem Quartier befindlichen Wohngebäude berechnet.
- Für die Ermittlung der Lärmbelastung am Tag und des Nachts wurde die untere Klassengrenze der maximalen Belastung aus den Lärmarten Flug-, Gewerbe-, Schienen-, Straßen-, Straßenbahnlärm sowie aus Lärmdaten des Eisenbahnbundesamtes (EBA) jeweils für ein Wohngebäude ermittelt und übernommen.
- Sofern Datengrundlagen nicht bereits auf Ebene der Lagepolygone vorlagen, so wurden diese zunächst einem Wohngebäude innerhalb dieses Lagepolygons zugeordnet und anschließend ein Durchschnittswert für dieses Lagepolygon anhand des einfachen arithmetischen Mittels berechnet.

Mit der Auswahl der Indikatoren werden unterschiedliche Aspekte, die eine Wohnlage aus dem Blickwinkel verschiedener Zielgruppen beschreiben, zusammengefasst, aus der eine sehr differenzierte Lagebetrachtung resultiert.

Die Indikatoren wurden sechs Kategorien Demographie, Sozialstruktur, Infrastruktur, Anbindung, Grünflächen/Beeinträchtigung und Wertperspektive zugeordnet. Jede Kategorie wurde mit einem Gewicht versehen. Ebenso erhielt jeder Einzelindikator innerhalb einer Kategorie ein Gewicht. Die Höhe der Gewichtung wurde mit den Arbeitskreisteilnehmenden diskutiert und angepasst.

Damit die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen und aggregiert werden können, wurden diese mittels sogenannter z-Transformation standardisiert und damit zur jeweiligen Standardabweichung des Indikators in Beziehung gesetzt. Mithilfe der vorgegebenen Gewichte wurden die z-transformierten Daten aggregiert und zu einem Wohnlagenindikator bzw. Wohnlagenindex mit einem Verlauf von 0 – weniger positive Lageeinstufung bis 100 Punkte – sehr positive Lageeinstufung umbasiert.

Die Bewertung der jeweiligen Wohnlagen, die durch die Lagepolygone repräsentiert werden, mittels Wohnlagenindex wurde intensiv diskutiert. Daraus resultierten Veränderungen sowohl der Kategorien- als auch der Einzelgewichte der Indikatoren um eine Lageklassifizierung zu erreichen, die mit den Erfahrungen der Mitglieder des Arbeitskreises möglichst weitgehend übereinstimmt.

Bei den Kategorien- und Einzelgewichten handelt es sich um ein intersubjektives Bewertungssystem, mit dem objektivierte Entscheidungen ermöglicht werden. Durch die Zusammenfassung mehrerer Experten-/Expertinnenmeinungen der Arbeitskreisteilnehmenden und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist die Unabhängigkeit von (subjektiven) Einzelmeinungen gewährleistet.

Auf der Grundlage von Clusteranalysen wurden die Wohnlagen in zunächst in sieben, später in fünf Wohnlagenklassen eingeteilt und abschließend zu nur noch drei Wohnlagen verdichtet. Die Wohnlagenklassifizierung wurde im Regressionsmodell für den Mietspiegel getestet und auf ihren Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete untersucht.

Daraus resultierten weitere Veränderungen der Klassengrenzen, sodass vor dem Hintergrund des Einflusses auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den Ergebnissen der Clusteranalyse abgewichen wurde. Im Verlauf zeigte sich, dass eine Einteilung in drei Wohnlagenklassen die Wertverhältnisse gut wiedergibt.

Die Ergebnisse der Wohnlagenklassifizierung wurden im Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert. Daraufhin wurden einzelne Wohnlagen einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei fiel eine vergleichsweise ungünstige Bewertung einer Wohnlage im Südosten von Herne im Stadtbezirk Sodingen und dem Statistischen Bezirk Holthausen/Gysenberg auf (Code-Nr. 99-72). Diese Wohnlage ist sehr aufgelockert und durchgrünt sowie mit Blick auf das Herner Stadtzentrum peripher gelegen. Im Süden schließt sich jedoch unmittelbar der Bochumer Stadtteil Gerthe an, der infrastrukturell gut ausgestattet ist.

Da sich die Entfernungskoordination auf Einrichtungen/Punkte („Amenities“) in Herne beziehen, wurden Merkmale in Gerthe nicht berücksichtigt. Eine auf Herner Einrichtungen bezogene Bewertung wird daher der Wohnlage insgesamt nicht gerecht. Daher wurde diese Wohnlage entgegen dem anhand des Wohnlagemodells berechneten Indexwert im Konsens der Arbeitskreisteilnehmenden auf Wohnlageklasse 3 manuell hochgestuft.

Der Arbeitskreis hat beschlossen, dem Mietspiegel ein Wohnlagenverzeichnis mit Straßeneinträgen und Hausnummernbereichen beizufügen, um eine adressscharfe Zuordnung eines Gebäudes gemäß den Anforderungen der Mietspiegelverordnung (§ 19 Abs. 3 MsV) zu gewährleisten.

6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den Ergebnissen des Regressionsmodells (Berechnungsschritte 1 und 2) kann die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden. Diese setzt sich aus der durch das Baujahr und die Wohnfläche ermittelten Basismiete und Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale einschließlich der Wohnlage.

6.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete

Abhängig von dem Baujahr und der Wohnungsgröße wurde anhand der mehrkategorialen Variablen eine Basismiete berechnet und tabellarisch dargestellt.

Tabelle 27: Basistabelle für die Wohngrößenklassen und die Baualtersbereiche bis 2021

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich				
	bis 1907	1908 bis 1939	1940 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979
Wohnungsgröße					
kleiner als 30 m ²	6,09	6,07	6,28	6,42	6,28
30 bis unter 35 m ²	5,96	5,94	6,15	6,29	6,15
35 bis unter 40 m ²	5,88	5,86	6,07	6,21	6,07
40 bis unter 55 m ²	5,47	5,45	5,66	5,80	5,66
55 bis unter 60 m ²	5,36	5,34	5,55	5,69	5,55
60 bis unter 115 m ²	5,21	5,19	5,40	5,54	5,40
115 bis unter 130 m ²	4,83	4,81	5,02	5,16	5,02
130 m ² und größer	4,45	4,43	4,64	4,78	4,64

Angaben in €/m ²	Baualtersbereich			
	1980 bis 1984	1985 bis 1999	2000 bis 2014	2015 bis 2021
Wohnungsgröße				
kleiner als 30 m ²	6,64	7,05	7,78	8,74
30 bis unter 35 m ²	6,51	6,92	7,65	8,61
35 bis unter 40 m ²	6,43	6,84	7,57	8,53
40 bis unter 55 m ²	6,02	6,43	7,16	8,12
55 bis unter 60 m ²	5,91	6,32	7,05	8,01
60 bis unter 115 m ²	5,76	6,17	6,90	7,86
115 bis unter 130 m ²	5,38	5,79	6,52	7,48
130 m ² und größer	5,00	5,41	6,14	7,10

6.2 Teil 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Für die geprüften und sich als signifikant ergebenden wohnwertbeeinflussenden Merkmale zeigen sich die in folgender Tabelle dargestellten absoluten Zu- und Abschläge zur Basis- miete:

Tabelle 28: Zu- und Abschlagsmerkmale für Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Zu- und Abschlagsmerkmale	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Art der Wohnung bzw. des Gebäudes		
Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus (1970 und später errichtet)	+0,61	
Reihenmittelhaus (1950 und später errichtet)	+0,51	
Reihenmittelhaus (1949 und früher errichtet)	-0,57	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+0,32	
Dachgeschosswohnung	-0,17	



Zu- und Abschlagsmerkmale	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zuschläge für Bad- und Küchenausstattung		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+0,35	
Wohnküche oder offene Küche	+0,10	
Zuschläge für Bodenbeläge		
Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen oder Klick-Vinyl)	+0,29	
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,94	
Zu- und Abschläge für Verglasung der Fenster und Beheizungsart		
Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung	+0,15	
Zentralheizung	+0,11	
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	-0,17	
Zuschläge für nutzbare Außenflächen		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	+0,19	
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,51	
Zuschlag für barrierearme Wohnung		
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+0,20	
Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2019	+0,28	
Erneuerung aller Fenster in den Jahren ab 2017	+0,24	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke In den Jahren von 2008 bis 2018 einschließlich In den Jahren ab 2019	+0,22 +0,27	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren ab 2016	+0,15	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren von 2003 bis 2018 einschließlich in den Jahren ab 2019	+0,10 +0,28	
Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung in den Jahren von 2008 bis 2017 einschließlich in den Jahren ab 2018	+0,29 +0,44	

Zu- und Abschlagsmerkmale	Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zuschläge für Wohnlage		
Wohnlage 2	+0,07	
Wohnlage 3	+0,28	
Summe der Zu- und Abschläge		

6.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Tabelle 29: Tabelle für die abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietspanne

Basismiete (€/m²)		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m ²)	+	
Abzüglich: Summe der Abschläge (€/m ²)	-	
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 6.4)		
Untergrenze der Mietspanne (-13,4 %) M * 0,866	Ortsübliche Vergleichsmiete (M)	Obergrenze der Mietspanne (+13,8%) M * 1,138
=	M	=

6.4 Anwendung der Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden.

In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne (2/3-Spanne) angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Im Mietspiegel der Stadt Herne 2025 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannenwert der Mietpreisspanne minus 13,4 Prozent, der obere Spannenwert plus 13,8 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 13,4 Prozent vermindert bzw. 13,8 Prozent erhöht werden kann. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich.

Die Spannen wurden gebildet, in dem die Residuen, d.h. die Abweichung der mit dem Regressionsmodell berechneten Mieten (predicted values) nach Bereinigung der außergesetzlichen Merkmale von der erhobenen Miete, der Reihe nach gelistet wurden. Es wurde das 16,667. und das 83,3333. Perzentil ermittelt und die Abweichung zum gewogenen arithmetischen Mittelwert berechnet.

Mögliche Gründe für eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Mietspannen sind:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden oder zu denen kein plausibler Einfluss ermittelt werden konnte.
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Bei der Anwendung der Mietspanne ist im Einzelnen zu beachten:

Die Merkmale Nachstromspeicherheizung/Elektroheizung, Wohnung nur teilweise beheizt und Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt, waren nicht in ausreichender Fallzahl in der Erhebung vorhanden, sodass kein Ergebnis festgestellt werden konnte. Sie können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale konnte ein Einfluss festgestellt werden, der jedoch nicht den statistischen (Mindest-)Anforderungen genügt hat:

- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss (Abschlag).
- Ein- und Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihendhaus 1969 und früher errichtet (Abschlag). Ein etwaiger Abschlag betrifft hauptsächlich Gebäude, die in der für die 1920er Jahre typischen Bauweise errichtet worden sind.
- Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC).
- Tageslichtbad (mit Fenster zur Belüftung).
- Wohnungsabschlusstür entspricht mindestens der Widerstandsklasse RC 2 (Wohnungsabschlusstüren werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK).
- Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen).

- Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung.
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile) in den Jahren ab 2012 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Außenwanddämmung in den Jahren von 2009 bis 2015 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können in der Regel als Zuschläge in der Mietspanne berücksichtigt werden. Merkmale, für die eine Tendenz zu einem Abschlag ermittelt wurde, sind gekennzeichnet.

Für die folgenden Merkmale konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes in einem Obergeschoss.
- Fenster mit Einfachverglasung oder Doppelkistenfenster.
- Manuell betriebene Roll-/Fensterläden an allen Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. das Badezimmer) oder nicht an allen Fenstern.
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien.
- Aufzug, über den Wohnungen zu erreichen sind.
- Erneuerung aller Fenster in den Jahren 2012 bis 2016 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in den Jahren ab 2019 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale ergab die Auswertung, dass kein Einfluss existiert:

- Lage der Wohnung im Untergeschoss.
- Badezimmer, die nur über eine Badewanne verfügen.
- Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden an allen Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. das Badezimmer) oder nicht an allen Fenstern.
- Beheizung der Wohnung über Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister), Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpe oder Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl).
- Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler (Strom)(Kochendwassergehärt für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme) oder Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird).
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei.
- Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar.
- Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert.



- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren bis 2018 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper) in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile) in den Jahren bis 2011 in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.
- Dämmung der Kellerdecke in Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind.

Diese Merkmale können auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in diesem Abschnitt genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn dieses Abschnitts allgemein beschrieben wurden (wie z.B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).



7. Anhang – Fragebogen

Im Folgenden ist der Fragebogen abgebildet, der für die Erhebung verwendet wurde. Für die online-gestützte Erhebung ist der Fragebogen in einer Erhebungsplattform umgesetzt worden.



Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten
Telefon: 0 23 02 18 89 45 90
Fax: 0 23 02 18 89 45 29
Internet: www.neitzel-consultants.de

Hinweis: Die Erhebung wird als Online-Befragung durchgeführt. Der vorliegende Fragebogen dient der Abstimmung und wird den Teilnehmenden an der Befragung nur auf Anfrage als Papierfragebogen versandt. Institutionelle (Groß-)Vermieter erhalten eine inhaltsreiche Excel-Abfragedatei.

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Herne 2024

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Januar 2024!

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen. Damit tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne zu erheben.

Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme:

Bitte beachten Sie, dass Sie gesetzlich dazu verpflichtet sind, über die für die Fortschreibung des Mietspiegels und des schlüssigen Konzeptes erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Allgemeine Hinweise:

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 25. April 2024** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

Bitte beantworten Sie diesen Fragebogen nach Möglichkeit online! Sie finden ihn im Internet unter:

www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/herne

Dort finden Sie Hinweise zum Umgang mit dem Online-Fragebogen. Um diesen nutzen zu können, geben Sie bitte auf der angegebenen Seite den folgenden persönlichen Zugangscode ein: [Code]



Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten
Telefon: 0 23 02 / 8 89 45 00
Fax: 0 23 02/8 89 45 29
Internet: www.neitzel-consultants.de

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an Neitzel Consultants GmbH wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 08 00/5 540 540
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 8.00 bis 18.00 Uhr)

oder:

E-Mail: mietspiegel.herne@neitzel-consultants.de

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

oder **Kontaktadresse:**

Neitzel Consultants GmbH • Hördor Str. 324 • 58454 Witten

Weitere Hinweise zur Befragung

Die Stadt Herne und Neitzel Consultants GmbH bitten Vermieter von rund 2.900 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Herne um ihre Teilnahme an der Befragung.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen, indem sie eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Wohnungsbau bieten. Wie der Name schon sagt, „spiegeln“ sie die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte die Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- **Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten**, bitten wir Sie, sich mit Neitzel Consultants GmbH in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt) – Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen oder einen weiteren Zugangscode für den Online-Fragebogen. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen.
- **Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse**, bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung (telefonisch, per E-Mail unter Angabe der Fragebogennummer oder mit einem entsprechenden Vermerk auf dem Fragebogen).
- **Sind Sie Verwalter des angegebenen Gebäudes**, bitten wir Sie, den Fragebogen entweder in Abstimmung mit dem Eigentümer auszufüllen oder diese Unterlagen an den Eigentümer weiterzuleiten.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Herne Mietspiegel 2024, dessen Fortschreibung nach zwei Jahren und für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft von der Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Herne ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

© Neitzel Consultants GmbH März 2024



1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude									
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.									
1. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
7. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
8. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
HINWEIS:	Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.								
1.1 Ausschlusskriterien									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg. Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wurden für die Wohnungen jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung geschlossen (einzelmietweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen , d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen , z.B. miet-mindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnissen mit Mietern (Hausmeisterleistungen, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) oder dienen sie der Flüchtlingsunterkunft (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Herne)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.01.2024 nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Werden Wohnungen möbliert vermietet , d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen
 Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie **keine** der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben.

Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Keine mietspiegelrelevante Wohnung, falls keine Wohnung relevant sein sollte.								

HINWEIS: Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als „mietspiegelrelevant“ bezeichnet haben. Sollten keine Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch im beigelegten Rückumschlag an uns zurückzusenden. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie bitte die Befragung fort.

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude

2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt?
(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.) Baujahr _____

2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus? Ja Nein (weiter mit 2.5)

2.3 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich?

freistehendes Einfamilienhaus freistehendes Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte oder Reihenhendhaus Reihemittelhaus

2.4 Falls es sich um ein Einfamilienhaus handelt: Ist eine Einliegerwohnung vorhanden?
(Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus, die von untergeordneter Bedeutung ist.) Ja Nein

2.5 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschließlich Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)? Anzahl _____

2.6 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?
(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser tragen Sie „1“ ein, bei einem Zweifamilienhaus eine „2“) Anzahl _____

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein.

	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Jahr der Fertigstellung	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

3.2 Wie viele **Wohnräume** haben die Wohnungen (**ohne** Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?
Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Anzahl der Räume	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____



3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskosten-abrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)?
Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in qm								

3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg. Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse/Staffelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.5 Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg. Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung/ Wohnung mit Mietpreisbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

HINWEIS: Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte **Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing** einer Maßnahme **durch den Mieter nicht berücksichtigen**.

4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg. Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt kein Badezimmer in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt kein WC in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Duschwanne/-tasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Tageslichtbad (mit Fenster zur Belüftung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche									
Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität) oder offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche, eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität und Ausstattung der Fenster und der Türen der Wohnungen									
6.1 Welche Verglasung liegt bei den Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen überwiegend vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (Einbau nur bis ca. 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Verfügen die Wohnungen an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen über Rollläden/Fensterläden (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)									
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Anzahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6.2.1. manuell betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.2. elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Fenster, die keine Rollläden/Fensterläden aufweisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Welchen Sicherheitsstandard bzw. welches Maß an Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche besitzen die Wohnungsabschlusstüren der Wohnungen? Wohnungsabschlusstüren werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK).									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen und zu Mieterstrommodellen									
7.1 Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister) oder Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Nachstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Wohnung nur teilweise beheizt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Wurde mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag geschlossen (Contracting)?									
<small>Bei einem Wärmeliefervertrag wird zwischen Gebäudeeigentümer und einem speziellen Dienstleistungsunternehmen ein Vertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Wärme- lieferung festgelegt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle installiert oder modernisiert das Dienstleistungsunternehmen eine neue bzw. die bestehende Heizungsanlage, sorgt für die Finanzierung und betreibt die Heizungsanlage in eigener Regie. Berechnet wird ein Preis für die Abnahme von Wärme und nicht mehr für die Kosten der verbrauchten Brennstoffe wie Öl oder Gas.</small>									
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen)?									
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?									
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom) <small>Kochendwassergefäß für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme, oder Untertischgerät (Strom) Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt <i>Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst ? <i>(Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher gebrauchsfertige Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet?									
<i>(Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)</i>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen, Klick-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?
 Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 2000 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper)									
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Bollers (ohne Heizkörper)									
3. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile)									
4. Erneuerung aller Fenster									
5. Erneuerung der Wohnungsabschlusstür									
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)									
6.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke									
6.2 Dämmung der Kellerdecke									
6.3 Dämmung aller Außenwände									
7. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen									
8. Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung									

12. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten
HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 12.1), zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 12.6) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 12.7) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

12.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.01.2024 (Nettokaltmiete)?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in EUR pro Monat								

12.2 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja									
Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 12.4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



12.3 Wurde ein <u>zusätzlicher</u> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.01.2024?										
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?							<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 12.6)		<input type="checkbox"/> Nein	
12.5 Für welche Betriebskosten werden <u>keine</u> Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 12.1)?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllabfuhr		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?										
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/2023		/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.7 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?										
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/2023		/	/	/	/	/	/	/	/	/
13. Angaben zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes										
13.1 Welcher Energieeffizienzklasse ist das Gebäude laut Energieausweis zugeordnet worden? Bitte geben Sie die Energieeffizienzklasse an, die gemäß <u>Endenergiebedarf</u> oder <u>Endenergieverbrauch</u> ermittelt worden ist (Einteilung gemäß Anlage 10 zu § 86 Gebäudeenergiegesetz - GEG). (Zutreffendes bitte ankreuzen!)										
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
13.2 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)										
Energiebedarfsausweis (auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt)								<input type="checkbox"/>		
Energieverbrauchsausweis (auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt)								<input type="checkbox"/>		



14. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten	
(Gesamt-)Wohnfläche des Gebäudes (bei Eigentumswohnungen: der Wohnung), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen. Falls sich die Gesamtkosten auf eine Wirtschaftseinheit bezieht, die aus mehreren Gebäuden besteht, so tragen Sie die korrespondierende Fläche der Wirtschaftseinheit ein.	m ²
<p>Bitte tragen Sie die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung bzw. die Wirtschaftseinheit) ein. Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</p>	
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
zu kalten Betriebskosten beziehen:	_____ .20 bis _____ .20
Grundsteuer	€
Wasserversorgung/Entwässerung	€
Personen- oder Lastenaufzug	€
Straßenreinigung	€
Müllbeseitigung	€
Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€
Sonstige Betriebskosten	€
Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen:	_____ .20 bis _____ .20
Warmwasser (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchsdaten	€
Heizung (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchsdaten	€
<p>Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe! Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH bis zum 25. April 2024 zurück.</p>	



Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters - ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

