

Mietspiegel Essen 2020

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Dipl.-Ökon. Michael Neitzel

M.Sc. Simon Austrup

Essener Mietspiegel 2020

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Juli 2020

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	7
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	7
2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	10
2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	11
2.3.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen	13
2.3.2 Ausreißerbereinigung	14
2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	14
2.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	14
2.4.2 Garagen und Stellplätze	15
2.5. Gewichtung der Datensätze	16
2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe	17
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	21
3.1. Methodische Vorgehensweise.....	21
3.1.1 Ermittlung der Regressionsfunktion der 1. Stufe (Einfluss des Baujahres)	21
3.1.2 Ermittlung der Regressionsfunktion der 2. Stufe (Einfluss der Wohnlage).....	23
3.1.3 Ermittlung der Regressionsfunktion der 3. Stufe (Einfluss der Wohnfläche).....	24
3.1.4 Ermittlung der Regressionsfunktion der 4. Stufe (Einfluss der Art, Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit)	25
3.2. Güte des Regressionsmodells	28
4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse	30
4.1. Baualtersklassen.....	30
4.2. Wohnlage.....	30
4.3. Wohnungsgröße.....	31
4.4. Art, Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit.....	31
5. Anwendung der Mietspannen	40
6. Anhang – Fragebogen	41

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe	18
Abb. 2:	Regressionsfunktion der baujahresbedingten Nettokaltmiete pro m ²	22
Abb. 3:	Nettomietfaktoren der 1. Stufe (NMF1) zur Darstellung der Abweichungen von der geschätzten Miete bereinigt um den Einfluss des Baujahres	23
Abb. 4:	Regressionsfunktion des wohnflächenbedingten Einflusses	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe (gesamt) über die Stadtteile	8
Tab. 2:	Rücklaufstatistik.....	11
Tab. 3:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	13
Tab. 4:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete	15
Tab. 5:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze	16
Tab. 6:	Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe	17
Tab. 7:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	18
Tab. 8:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Essen.....	19
Tab. 9:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen	20
Tab. 10:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	20
Tab. 11:	Regressionsmodell (lineare Einfachregression) der weiteren Merkmale	26
Tab. 12:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte	29
Tab. 13:	Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen	30
Tab. 14:	Einteilung der Wohnungen in Lageklassen.....	31
Tab. 15:	Einfluss der Wohnungsgröße.....	31
Tab. 16:	Einfluss der Wohnungsart	35
Tab. 17:	Einfluss der Energetik	36
Tab. 18:	Einfluss der Heizungsart/-form.....	36
Tab. 19:	Einfluss der Küchenart und -ausstattung/Warmwasserbereitung in der Küche	37
Tab. 20:	Einfluss der Badezimmerausstattung	37
Tab. 21:	Einfluss der nutzbaren Außenflächen	38
Tab. 22:	Einfluss des Bodenbelags	38
Tab. 23:	Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale	39

1. Einleitung

Erstellung des Essener Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Essener Mietspiegel 2020 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement. Auftragsgemäß wurde die Untersuchung begleitet durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr e.V., Essen
- Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e.V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

Der Essener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen beschlossen 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 Essener Mietspiegel 2020 hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2022.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Essener Mietspiegel erfüllt sind:¹

- 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.

Für die Erhebung der Daten wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 2 beschrieben.

Die Auswertung erfolgte in einem vierstufigen Verfahren nach der für Mietspiegel-Erstellungen anerkannten Regressionsanalyse. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 erläutert.

Die Arbeitsschritte, die Anwendung der Methoden und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation ausführlich dargestellt.

¹ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23.

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 vier Jahren vereinbart² 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.

² Die Erstellung des Essener Mietspiegels orientiert sich nach einem Beschluss des Arbeitskreises bzw. der Interessenvertreter am sog. 4-Jahreszeitraum, der gemäß Übergangsregelung auch nach dem 31. Dezember 2019 nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung als Betrachtungszeitraum herangezogen werden kann, sofern der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1. März 2020 liegt und der Mietspiegel vor dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wird.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Essener Mietspiegel 2020 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen erhoben. Die Zufallsstichprobe basiert auf einer Gebäudedatei mit potentiell vermieteten Wohnungen (Grundgesamtheit), die auf Basis von mehreren Datenquellen erstellt wurde.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat zunächst die Grundgesamtheit zusammengestellt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Essen geführte Grundsteuerdatei. Die Datei wies den Stand zum 11.09.2019 auf. Sie wurde um Gebäude, die der Bindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen, bereinigt. Außerdem wurde die vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Essen mittels eines Haushaltsgenerierungsverfahrens ermittelte Anzahl an Haushalten pro Adresse als weitere Informationsgrundlage herangezogen. Zur Verfügung gestellt wurden lediglich Adressen von Gebäuden mit mindestens drei Haushalten

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt beim Essener Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der oben beschriebenen für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Nach Abschluss der Bereinigung enthielt die Datei nur Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser). Insgesamt waren für die Stichprobenziehung darin 35.433 Gebäude enthalten (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit). Aus der Gebäudedatei wurde eine einfache Zufallsstichprobe gezogen, die 9.983 Gebäude umfasste. Die Verteilung der Gebäude auf die Stadtteile der Stadt Essen stellt sich im Vergleich zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe wie folgt dar:

Tab. 1: Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe (gesamt) über die Stadtteile

Stadtteile	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	Häufigkeit	Anteil	Häufigkeit	Anteil
Altendorf	1.617	4,6%	460	4,6%
Altenessen-Nord	955	2,7%	259	2,6%
Altenessen-Süd	1.575	4,4%	430	4,3%
Bedingrade	807	2,3%	236	2,4%
Bergeborbeck	324	0,9%	104	1,0%
Bergerhausen	754	2,1%	213	2,1%
Bochold	1.072	3,0%	299	3,0%
Borbeck-Mitte	929	2,6%	246	2,5%
Bredeney	718	2,0%	190	1,9%
Burgaltendorf	477	1,3%	130	1,3%
Byfang	64	0,2%	18	0,2%
Dellwig	586	1,7%	170	1,7%
Fischlaken	214	0,6%	54	0,5%
Freisenbruch	724	2,0%	213	2,1%
Frillendorf	289	0,8%	92	0,9%
Frintrop	632	1,8%	172	1,7%
Frohnhausen	2.740	7,7%	839	8,4%
Fulerum	185	0,5%	42	0,4%
Gerschede	348	1,0%	116	1,2%
Haarzopf	333	0,9%	105	1,1%
Heidhausen	238	0,7%	62	0,6%
Heisingen	626	1,8%	168	1,7%
Holsterhausen	2.169	6,1%	576	5,8%
Horst	340	1,0%	108	1,1%
Huttrop	895	2,5%	279	2,8%
Karnap	440	1,2%	118	1,2%
Katernberg	1.107	3,1%	303	3,0%
Kettwig	823	2,3%	253	2,5%
Kray	1.365	3,9%	364	3,6%
Kupferdreh	613	1,7%	174	1,7%
Leithe	289	0,8%	77	0,8%
Margarethenhöhe	417	1,2%	124	1,2%
Nordviertel	472	1,3%	122	1,2%
Ostviertel	440	1,2%	122	1,2%
Rellinghausen	156	0,4%	45	0,5%
Rüttenscheid	2.343	6,6%	657	6,6%
Schönebeck	566	1,6%	164	1,6%
Schonnebeck	542	1,5%	146	1,5%
Schuir	42	0,1%	11	0,1%
Stadtkern	214	0,6%	73	0,7%
Stadtwald	624	1,8%	161	1,6%
Steele	1.039	2,9%	284	2,8%
Stoppenberg	758	2,1%	203	2,0%
Südostviertel	904	2,6%	245	2,5%
Südviertel	979	2,8%	279	2,8%
Überruhr-Hinsel	398	1,1%	104	1,0%
Überruhr-Holthausen	271	0,8%	69	0,7%
Vogelheim	321	0,9%	101	1,0%
Werden	623	1,8%	189	1,9%
Westviertel	76	0,2%	14	0,1%
Gesamt	35.433	100,0%	9.983	100%

Zu den 9.983 in der Stichprobe gezogenen Gebäuden wurden die Anschriften der Gebäudeeigentümer aus der Grundsteuerdatei zugeordnet. Nach Zuspielung aller Informationen enthielt der Stichproben-Datensatz mehr Eigentümeranschriften als Anschriften von Gebäuden. Dies hängt damit zusammen, dass es zu den nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilten Mehrfamilienhäusern mehr als einen Eigentümer gibt. Insgesamt stehen den 9.983 Gebäuden insgesamt 15.593 Eigentümer gegenüber.

Diese 15.593 Stichprobenelemente (Objekte) konnten in 12.950 Fällen privaten oder gewerblichen (Klein-) Vermietern zugeordnet werden, während 2.643 Stichprobenelemente (Objekte) institutionellen (Groß-) Vermietern zuzuordnen waren.

Während die privaten oder gewerblichen (Klein-)Vermieter postalisch kontaktiert und um Teilnahme an der Online-Befragung bzw. der alternativen schriftlich-postalischen Befragung gebeten wurden, wurden die großen Wohnungsbaugesellschaften per Email kontaktiert und um einen EDV-gestützten Datenaustausch gebeten.

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 unter anderem aus 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.

Um die erhobenen Informationen der Vermieter stichprobenartig abzugleichen, wurde aus der Stichprobe der Gebäude eine Substichprobe gezogen und für die Wohnungen in diesen Gebäuden zusätzlich die Mieter befragt. Die Angaben der Vermieter wurden damit bestätigt.

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieterbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe³. 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), die betrachtet werden, sind, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualterklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist anzunehmen, dass der Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Essener 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 darauf angewandt. Im Vergleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich eine maximale Abweichung der durchschnittlichen Quadratmetermiete von nicht mehr als 0,4 Prozent.

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

³ Auch bei Interviewer-gestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern Essener Gebäude/Wohnungen im Zeitraum von Anfang Januar bis Anfang März 2020 durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (und der Fortschreibung) ausgewertet werden.
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Januar 2020 bzw. zum Stichtag 1. Januar 2020 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund 4 Wochen wurde eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 5.318 Elementen der Stichprobe registriert werden – das entspricht einer Rückmeldequote (auf Ebene versendeter Fragebögen) von rund 38,3 Prozent. Darunter befinden sich überwiegend ausgefüllte Fragebögen, aber auch Auskünfte über Hinderungs- oder Ausschlussgründe bzgl. der Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung aus diversen Gründen etc.) – sogenannte stichprobensystematische Ausfälle. Darüber hinaus gibt es stichprobenneutrale Ausfälle, die alle jene Fälle zusammenfassen, zu denen keine auswertbare Rückmeldung möglich ist (bspw. Zielperson nicht unter angegebener Adresse erreichbar, Zielperson verstorben, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen (gewerbliche Nutzung/Garagen etc.)).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 1.702 stichprobenneutrale Ausfälle zu verzeichnen – darunter überwiegend Fälle, bei denen die Zielperson nicht unter der Anschrift erreicht werden konnte. Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 4.384 Elemente. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 31,6 Prozent.

Tab. 2: Rücklaufstatistik

Erhebungsphase Mietspiegel Essen	Anzahl
Bruttostichprobe	15.593
stichprobenneutrale Ausfälle	
<u>Ausschlusskriterien (Rückmeldung für Objekt)</u>	
Selbstgenutztes Eigentum	154
Nießbrauch, Gefälligkeitsmiete, Dienstwohnung, Sonderkonditionen, an Familienangehörige überlassen	37
Möblierte Wohnung	2
Mietpreisbindung	2
Außerhalb des 6-Jahreszeitraums	78
Ein- oder Zweifamilienhaus	2
Wohnung/Objekt steht zur Zeit leer	10
Zweitwohnung	1
gewerbliche Nutzung /Garage/etc.	35
<u>Sonstige stichprobenneutrale Ausfälle</u>	
Zielperson/Eigentümer unter angegebener Adresse nicht erreichbar	1.312
Wohnung/Objekt verkauft	68
Stichprobenelement/Adresse doppelt	1
Summe	1.702
bereinigte Bruttostichprobe (Bruttostichprobe abzgl. stichprobenneutrale Ausfälle)	13.891
stichprobensystematische Ausfälle	
fehlendes Interesse/will keine Auskunft geben	825
altersbedingt/aus gesundheitlichen Gründen	38
Zeitgründe/Urlaub	47
Sprachliche Schwierigkeiten	1
sonstige Gründe	6
zu großer Aufwand/zu umfangreich/keine ausreichenden Informationen zum Gebäude/zur Wohnung	12
Probleme mit Online-FB	5
ohne Rückmeldung	
keine Antwort	7.639
Summe	8.573
Rücklauf (Reaktionen gesamt: Nettostichprobe zzgl. stichprobensystematische Ausfälle ohne „keine Antwort“)	5.318
Rücklaufquote	38,3%
Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzgl. Stichprobensystematische Ausfälle)	4.384
Ausschöpfungsquote	31,6%

2.3. 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 unmit-

telbar 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 Essener Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Essener Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vierjahres-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 2016 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die zum Stichtag 1. Januar 2020 nicht vermietet waren;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die mit öffentlichen Mitteln gefördert modernisiert wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen/deren Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nur vorübergehend vermietet sind (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an eine gewerbliche Zwischenmieter vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert oder teilmöbliert sind (Nutzung von Möbeln in der Miete enthalten; Einbauschränke sowie Einbauküche zählen nicht als Möblierung);
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben (Mietspiegel kann hierfür als Orientierung dienen);
- die in Studierenden- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren.

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.

Die 4.384 erfassten Fragebögen (Nettostichprobe) repräsentieren 19.804 Wohnungen, von denen 5.623 Wohnungen (rund 32 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung oder unvollständiger Angaben für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden können. Im Bereich der Ausschlusskriterien wegen fehlender Mietspiegelrelevanz stehen allein 4.190 Wohnungen (21,2 Prozent) nicht für die weiteren Auswertungen zur Verfügung, weil entweder das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2016 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder weil sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Januar 2016 datiert ist. Darüber hinaus gibt es 178 Wohnungen, die öffentlich gefördert sind oder anderen Mietpreisbindungen unterliegen. Diese Fälle, die trotz vorheriger Bereinigung in der Grundgesamtheit im Rücklauf identifiziert werden konnten, sind voraussichtlich auf Objekte zurückzuführen, die

bspw. wegen einer Quotierung (frei finanziert/mietpreisgedämpft/öffentlich gefördert) im Vorfeld nicht auszuschließen waren.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Grundsätzlich mietspiegelrelevant sind 13.461 Wohnungen vorbehaltlich weiterer Prüfungen (Vollständigkeitsprüfung, Ausreißerbereinigung).

Tab. 3: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Essen	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze	19.804	100,0%
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon		
Ausschluss – Selbstnutzung oder Vermietung an Familienangehörige	336	1,7%
Ausschluss – Gefälligkeitsmiete	215	1,1%
Ausschluss – gewerbliche Nutzung	66	0,3%
Ausschluss – Wohnung nicht abgeschlossen	16	0,1%
Ausschluss – Sonderkonditionen	53	0,3%
Ausschluss – Wohnung in Wohnheim	3	0,0%
Ausschluss – 4-Jahreszeitraum	4.190	21,2%
<i>darunter Wohnungen, deren Mieten älter als 4 und jünger als 6 Jahre sind</i>	<i>1.263</i>	<i>14,8%</i>
<i>darunter Wohnungen, deren Mieten älter als 6 Jahre sind (6-Jahreszeitraum)</i>	<i>2.927</i>	<i>6,4%</i>
Ausschluss – zentrale Angaben fehlen (Wohnfläche, Nettokaltmiete, Mietvertragsangaben)	581	2,9%
Ausschluss – Sozialwohnungen	178	0,9%
Ausschluss – Mietpreisbindung	34	0,2%
Ausschluss – Leerstand	495	2,5%
Ausschluss – möbliert vermietet	95	0,5%
Ausschluss – kurze Mietdauer	7	0,0%
Ausschluss – Ein- oder Zweifamilienhaus	74	0,4%
Nicht verwertbare Datensätze (Ausschluss)	5.623	32,0%
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)	13.461	68,0%

2.3.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde in einem ersten Schritt die Ergebnisstichprobe in ihrem Umfang von 13.461 Wohnungen auf 12.514 Wohnungen reduziert. Dies ist auf mehrere Gründe zurückzuführen.

Die Auswertung wurde auf Wohnungen eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von mindestens 25 m² und maximal 150 m² verfügen (34 Fälle). Darüber hinaus konnten Wohnungen, zu denen keine Angaben („missing values“) zu verschiedenen Einflussmerkmalen vorlagen – die im finalen Mietspiegel-Modell einen signifikanten Einfluss zeigten und als Zu- oder Abschlagsmerkmal aufgenommen wurden – nicht berücksichtigt werden (819 Fälle). In diesen Fällen kommt es im Zuge der Regressionsanalyse zu Verzerrungen bei der Berechnung des Einflusses der entsprechenden Merkmale. Eine verzerrungsfreie Berechnung ist damit nicht möglich, sodass diese Wohnungen auszuschließen waren. Dies betrifft Wohnungen mit „missing values“ zu folgenden Merkmalen bzw. Merkmalsgruppen: Baujahr, Küche, Art/Qualität des Bodenbelags, Form der Warmwasserbereitung, Qualität der Verglasung.

Des Weiteren wurden Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder WC verfügen (5 Fälle), mit Einzelöfen ausgestattet sind (26 Fälle), nur teilweise beheizbar sind (4 Fälle) oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird (17 Fälle) sowie Wohnungen mit einer überwiegenden Einfachverglasung nicht berücksichtigt (26 Fälle). Die Berechnung eines Einflusses dieser stark wertmindernden Substandard-Merkmale war aufgrund einer zu geringen Fallzahl der jeweiligen Merkmale nicht möglich. Eine grundsätzliche Einbeziehung der Wohnungen in den auswertungsrelevanten Datensatz (ohne Möglichkeit einer validen Berechnung des Einflusses) hätte zu einer Verzerrung anderer Merkmale geführt, sodass diese Wohnungen von der weiteren Analyse auszuschließen waren. Dies gilt ebenfalls für den Wohnungstypen „Penthouse-Wohnungen“ (16 Fälle). Auch hierzu lag keine ausreichende Fallzahl vor, die eine statistisch valide Ermittlung des Einflusses ermöglicht hätte. Deren Berücksichtigung in der Analyse hätte ebenfalls zu Verzerrungen geführt, sodass ein Ausschluss notwendig war.

2.3.2 Ausreißerbereinigung

Darüber hinaus galt es mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten. 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 und sich auch Einflussbeiträge verändern können, die für eine ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Ausreißerprüfung herangezogen werden. 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 der dreifache Interquartilsabstand (IQA), der mittels eines Boxplots statistisch dargestellt wird. Hiermit wird das Streuungsmaß der Ergebnisstichprobe dargestellt. Der Interquartilsabstand gibt das Intervall an, in dem die mittleren 50 Prozent der Stichprobenelemente liegen (Spanne zwischen 1. Quartil und 3. Quartil). Für die Identifizierung von möglichen Ausreißern ist der Abstand der besonders niedrigen Mieten zum 1. Quartil und der Abstand der besonders hohen Mieten zum 3. Quartil entscheidend. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 13 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreis als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren. Somit reduziert sich der für das finale Modell einzubeziehende Datensatz auf insgesamt 12.501 Wohnungen.

2.4. 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.

2.4.1 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 Teilinklusivekaltmiete), 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 Mietenstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine

Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

- Kosten für Grundsteuer
- Kosten für Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllbeseitigung,
- Kosten für Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung.

In 153 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rund 1,2% Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusive Miete).

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende (kalte) Betriebskostensätze herangezogen. Diese Angaben basieren auf dem Betriebskostenspiegel NRW. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

Tab. 4: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenart: Kosten für...	Betrag in €/m ² pro Monat
Grundsteuer	0,21
Wasser inkl. Abwasser	0,37
Straßenreinigung	0,03
Müllbeseitigung	0,17
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,22

In einem konkreten Erhöhungserlangen nach § 558 BGB sind lt. Rechtsprechung des BGH nicht die in den Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskostenangaben, sondern die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen (vgl. BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05).

2.4.2 Garagen und Stellplätze

In 115 Fällen (0,9 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge ein Stellplatz, eine Garage oder ein Tiefgaragenplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war. Unter den 115 Fällen befinden sich 73 inkludierte Stellplätze, 30 Garagen sowie zwölf Tiefgaragenplätze.

In den 115 Fällen wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze (167 Stellplätze, 409 Garagen und 93 Tiefgaragenplätze) anhand folgender Werte (siehe Tab. 5) eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Dabei konnten aufgrund einer zu geringen Fallzahl keine von der Lage abhängigen Mietpreise berechnet werden, sondern lediglich Durchschnittswerte für die Gesamtstadt.

Tab. 5: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze

Stellplatz-Art	monatliche Miete
Stellplatz	26,70 €
Garage/Carport	48,13 €
Tiefgarage	55,46 €

2.5. Gewichtung der Datensätze

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“ bezeichnet⁴.

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 werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen⁵.

Auch bedingt dadurch, dass die befragten Wohnungsunternehmen während der Erhebungsphase durch die Stadt Essen persönlich kontaktiert und um eine EDV-gestützte Datenübergabe gebeten wurden, wodurch eine digitale und systematische Zuspielung möglich war, war die Rücklaufquote auf Seiten der Unternehmen deutlich höher als die der privaten Eigentümer. Das Antwortverhalten der Wohnungswirtschaft weicht demnach systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer ab.

Um die Repräsentativität der auszuwertenden Daten zu gewährleisten, ist es notwendig, das unterschiedliche Antwortverhalten von Befragungsteilnehmern zu korrigieren. Die Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung nach Eigentümern in der (gewichteten) Ergebnisstichprobe der Verteilung der Grundgesamtheit entspricht. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es dem Anteil in der Grundgesamtheit entspricht (Replikation).

Die Response-Gewichtung kann unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten rechnerisch ermittelt werden.

⁴ Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

⁵ Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

Tab. 6: Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe

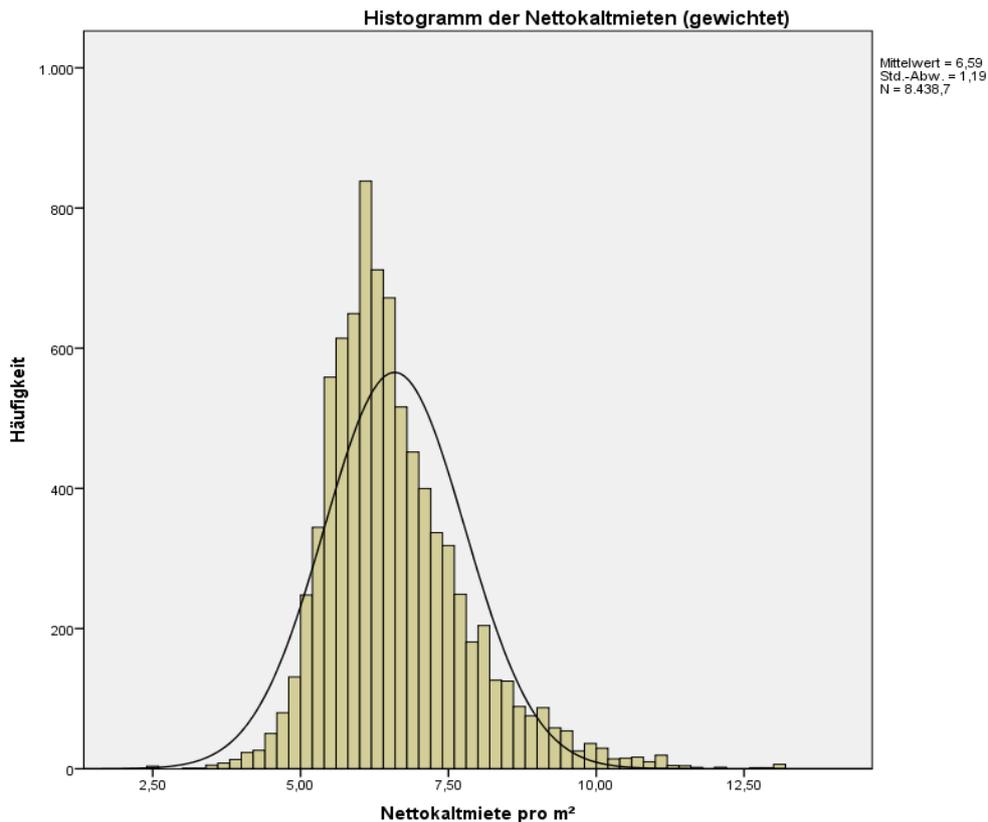
	Anteil in Grundgesamtheit	Anteil in Ergebnisstichprobe	Gewichtungsfaktoren
private Vermieter/ gewerbliche Kleinvermieter (Online-Fragebogen/Papier-Fragebogen)	74,8%	46,8%	1,60
institutionelle (Groß-)Vermieter (Excel-Fragebogen)			
Wohnungsunternehmen 1	5,8%	12,8%	0,46
Wohnungsunternehmen 2	0,3%	0,3%	1,12
Wohnungsunternehmen 3	2,9%	5,2%	0,55
Wohnungsunternehmen 4	0,2%	0,3%	0,89
Wohnungsunternehmen 5	2,2%	4,8%	0,45
Wohnungsunternehmen 6	1,0%	2,7%	0,39
Wohnungsunternehmen 7	0,3%	0,9%	0,38
Wohnungsunternehmen 8	4,3%	9,6%	0,45
Wohnungsunternehmen 9	4,7%	9,1%	0,52
Wohnungsunternehmen 10	1,5%	2,9%	0,54
Wohnungsunternehmen 11	1,9%	4,7%	0,39

Unter Berücksichtigung der stärkeren Gewichtung der privaten Vermieter bei gleichzeitig geringerer Gewichtung der Objekte der Wohnungswirtschaft verringerte sich die gewichtete Zahl der in der Regressionsanalyse betrachteten Wohnungen von 12.501 auf rechnerisch 8.439.

2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskostenkorrektur sowie der Gewichtungsfaktoren und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,37 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel von 6,59 €/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 6,37 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,59 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe

Tab. 7: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	8.439
Median	6,37 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,59 €/m ²
Minimum	2,47 €/m ²
Maximum	13,00 €/m ²
Standardfehler	0,01 €/m ²
Standardabweichung	1,19 €/m ²

Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersklassen sowie Wohnflächenklassen

Die Elemente der für die Auswertungen zum Essener Mietspiegel 2020 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Essen. Angegeben sind jeweils die absoluten und relativen Häufigkeiten der ungewichteten und der gewichteten Ergebnisstichprobe.

Tab. 8: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Essen

Stadtteile	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Altendorf	440	5,2%	553	4,4%
Altenessen-Nord	224	2,7%	430	3,4%
Altenessen-Süd	321	3,8%	611	4,9%
Bedingrade	179	2,1%	250	2,0%
Bergeborbeck	203	2,4%	313	2,5%
Bergerhausen	130	1,5%	197	1,6%
Bochold	155	1,8%	186	1,5%
Borbeck-Mitte	241	2,9%	371	3,0%
Bredeney	105	1,2%	83	0,7%
Burgaltendorf	86	1,0%	54	0,4%
Byfang	3	0,0%	2	0,0%
Dellwig	133	1,6%	174	1,4%
Fischlaken	24	0,3%	21	0,2%
Freisenbruch	299	3,5%	582	4,7%
Frillendorf	55	0,7%	79	0,6%
Frintrop	94	1,1%	99	0,8%
Frohnhausen	762	9,0%	1197	9,6%
Fulerum	86	1,0%	159	1,3%
Gerschede	127	1,5%	181	1,4%
Haarzopf	36	0,4%	24	0,2%
Heidhausen	22	0,3%	18	0,1%
Heisingen	80	1,0%	78	0,6%
Holsterhausen	531	6,3%	663	5,3%
Horst	28	0,3%	38	0,3%
Huttrrop	364	4,3%	711	5,7%
Karnap	135	1,6%	264	2,1%
Katernberg	366	4,3%	570	4,6%
Kettwig	151	1,8%	175	1,4%
Kray	252	3,0%	465	3,7%
Kupferdreh	156	1,8%	200	1,6%
Leithe	118	1,4%	211	1,7%
Margarethenhöhe	97	1,1%	226	1,8%
Nordviertel	239	2,8%	395	3,2%
Ostviertel	88	1,0%	95	0,8%
Rellinghausen	16	0,2%	21	0,2%
Rüttenscheid	417	4,9%	447	3,6%
Schönebeck	119	1,4%	137	1,1%
Schonnebeck	139	1,6%	251	2,0%
Schuir	5	0,1%	3	0,0%
Stadtkern	44	0,5%	36	0,3%
Stadtwald	72	0,9%	78	0,6%
Steele	193	2,3%	246	2,0%
Stoppenberg	179	2,1%	306	2,4%
Südostviertel	240	2,8%	267	2,1%
Südviertel	259	3,1%	325	2,6%
Überruhr-Hinsel	98	1,2%	170	1,4%
Überruhr-Holthausen	52	0,6%	82	0,7%
Vogelheim	173	2,1%	356	2,8%
Werden	85	1,0%	86	0,7%
Westviertel	17	0,2%	15	0,1%
Gesamt	8.439	100,0%	12.501	100%

Die dargestellte Verteilung zeigt, dass die erzielte Ergebnisstichprobe als repräsentativ im Hinblick auf die Abbildung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes über das gesamte Essener Stadtgebiet gelten kann. Geringfügige Abweichungen im Vergleich zur Verteilung in der Grundgesamtheit lassen sich bspw. mit der Fluktuation (relevant für Betrachtungszeitraum (4-Jahre)) erklären.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersklassen sind in ausreichendem Umfang vertreten. Da keine Informationen in der Grundgesamtheit zum Baujahr vorliegen, ist ein Abgleich der jeweiligen Anteilsverhältnisse nicht möglich. Anhand der vorliegenden Zensusdaten zeigt sich aber eine wesentliche Übereinstimmung mit den erhobenen Daten der Ergebnisstichprobe.

Tab. 9: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen

Baualtersklassen	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
bis 1918	707	8,4%	794	6,4%
1919 bis 1948	1.186	14,1%	2.025	16,2%
1949 bis 1958	2.787	33,0%	4.367	34,9%
1959 bis 1968	2.178	25,8%	3.402	27,2%
1969 bis 1977	658	7,8%	885	7,1%
1978 bis 1984	193	2,3%	204	1,6%
1985 bis 1994	186	2,2%	144	1,2%
1995 bis 2001	151	1,8%	175	1,4%
2002 bis 2009	181	2,1%	259	2,1%
ab 2010	210	2,5%	246	2,0%
Gesamt	8.439	100,0%	12.501	100%

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

Wohnflächenklassen	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
>=20m ² und <40m ²	486	5,8%	577	4,6%
>=40m ² und <60m ²	3.417	40,5%	5.448	43,6%
>=60m ² und <80m ²	3.060	36,3%	4.730	37,8%
>=80m ² und <100m ²	1.046	12,4%	1.341	10,7%
>=100m ² und <120m ²	339	4,0%	323	2,6%
>=120m ² und <140m ²	74	0,9%	70	0,6%
>=140m ²	18	0,2%	12	0,1%
Gesamt	8.439	100,0%	12.501	100%

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Essener Mietspiegels ist ein **vierstufiges Regressionsmodell** entwickelt worden, das dem Aufbau des Mietspiegels 2016 entspricht. Dadurch ist eine Strukturkonstanz und Vergleichbarkeit sichergestellt.

Mithilfe der einzelnen Regressionen soll der Einfluss mietpreisbildender Merkmale auf die Nettokaltmiete geprüft werden. Diese Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und Lage). Da bei der Bildung der Mieten weitere Faktoren eine wesentliche Rolle spielen (bspw. Preispolitik des Vermieters, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden diese Einflüsse im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt, um mögliche Verzerrungen bei der Berechnung der Einflüsse entgegenzuwirken.

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) ergibt sich daraus ein vierstufiges Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$\text{NM pro m}^2 \cong f(\text{BJ}) \cdot g(\text{WL}) \cdot h(\text{WF}) \cdot (a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

Das vierstufige Modell basiert auf einem multiplikativ-additiven Ansatz. Die Nettokaltmiete pro m² wird durch die multiplikative Verknüpfung der Faktoren Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche und weitere Ausstattungsmerkmale erklärt bzw. berechnet. Der erste Faktor beinhaltet eine Funktion in Abhängigkeit des Baujahres. Hierüber wird eine baujahresabhängige Basismiete ermittelt. Der zweite Faktor zeigt den Zusammenhang bzw. Einfluss der Wohnlage auf die ermittelte Basismiete. Der dritte Faktor berücksichtigt den funktionalen Zusammenhang der Wohnfläche auf die Höhe der Nettokaltmiete. Der vierte Faktor greift alle weiteren Ausstattungsmerkmale auf und prüft den Einfluss der Wohnwertmerkmale auf die Höhe der Nettokaltmiete. Er enthält die Konstante a₀, die auch von 1 verschieden sein kann. Das hängt u.a. von der definierten Referenzausstattung und der Frage ab, ob außergesetzliche Merkmale im Rahmen der Regression berücksichtigt werden.

Die einzelnen Stufen zur Berechnung der vier Faktoren werden im Folgenden erläutert.

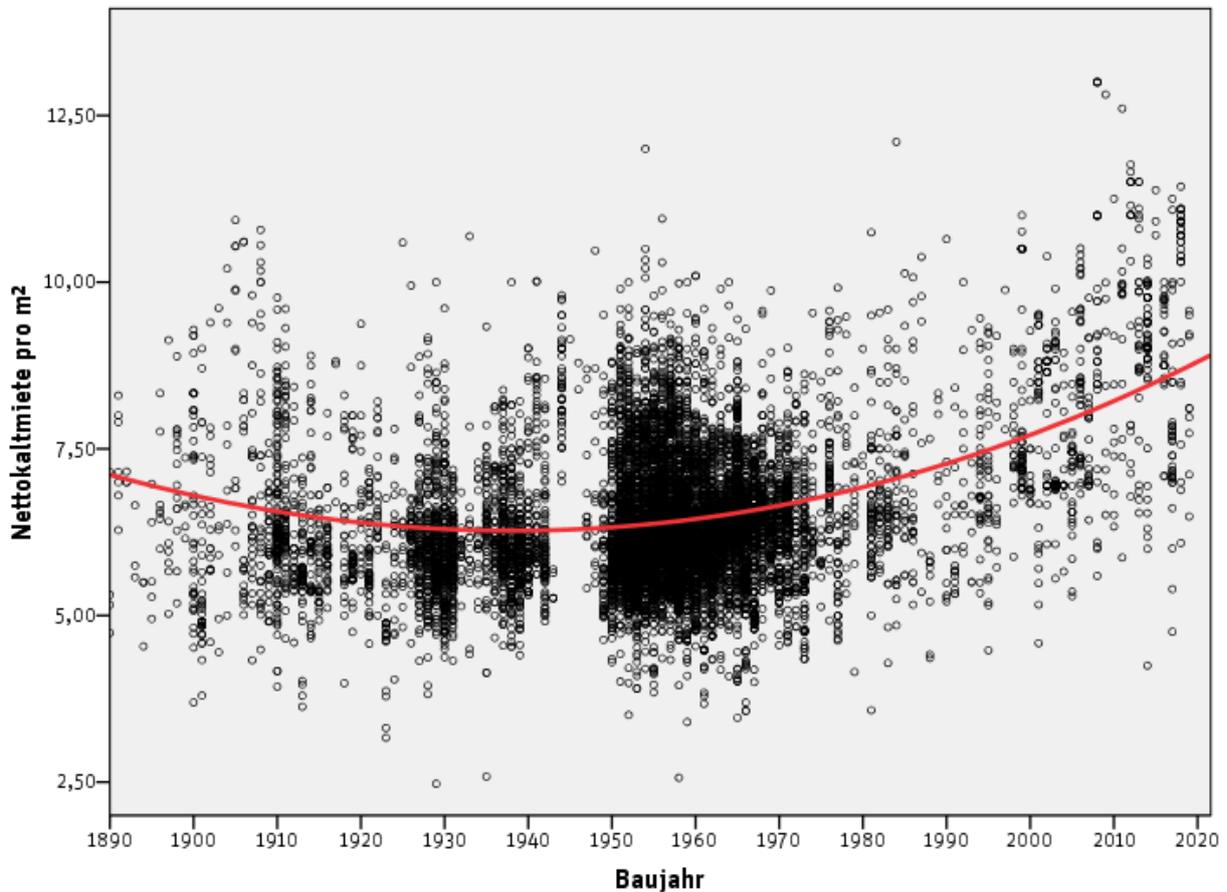
3.1.1 Ermittlung der Regressionsfunktion der 1. Stufe (Einfluss des Baujahres)

Um als Basis für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine baujahresabhängige Miete zu ermitteln, wird in der ersten Stufe des Regressionsmodells der Einfluss des Baujahres untersucht. Zur Erklärung des funktionalen Zusammenhangs zwischen Miete und Baujahr wurden verschiedene Ansätze bzw. Modelle geprüft. Das kubische Regressionsmodell zeigt dabei den höchsten Erklärungsgehalt. Die kubische Funktion zur Berechnung der baujahresbedingten Nettokaltmiete pro m² lautet:

$$\text{NM pro m}^2 (\text{BJ})^6 = 467,047762668 + 0 \cdot \text{BJ} - 3,67986 \cdot 10^{-4} \cdot \text{BJ}^2 + 1,27 \cdot 10^{-7} \cdot \text{BJ}^3$$

NM pro m² (BJ) = durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit des Baujahres
 BJ = Baujahr des Gebäudes

⁶ Die Konstante sowie die Koeffizienten sind auf die 9. Nachkommastelle kaufmännisch gerundet.

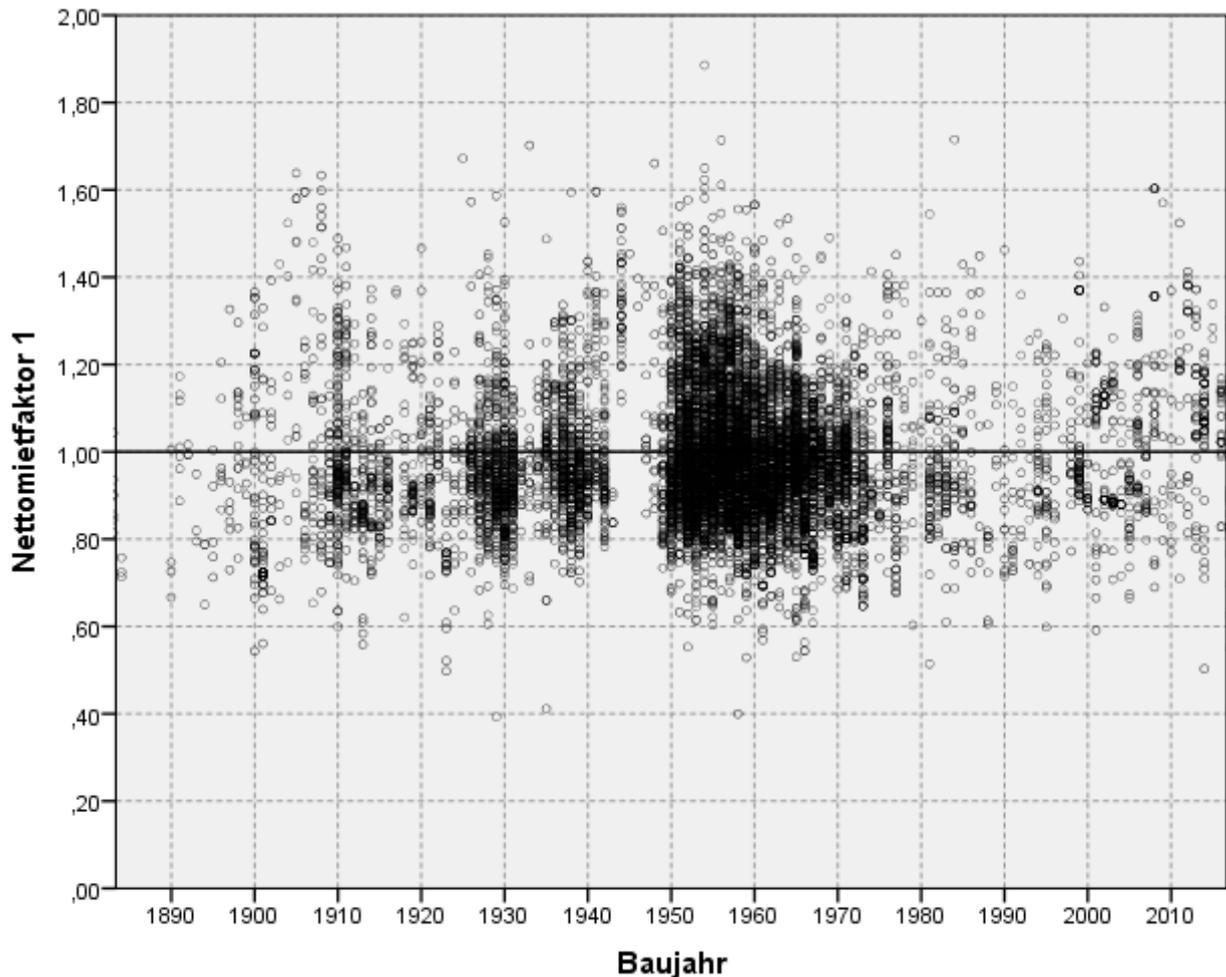
Abb. 2: Regressionsfunktion der baujahresbedingten Nettokaltmiete pro m²


Nach Berechnung des baujahresbedingten Einflusses auf die Nettokaltmiete pro m², ist es erforderlich die Regressionswerte um den ermittelten Einfluss zu bereinigen, um die weiteren Einflussbeiträge unabhängig des Baujahres berechnen zu können. Hierfür werden sogenannte Nettomietfaktoren berechnet. Die Nettomietfaktoren der ersten Stufe (NMF1) ergeben sich aus dem Quotienten aus Nettokaltmiete pro m² und der regressionsanalytisch geschätzten Nettokaltmiete pro m² (nach der 1. Stufe).

$$\text{NMF1} = \text{NM pro m}^2 / \widehat{\text{NM pro m}^2 \text{ nach der Regressionsfunktion der 1. Stufe}}$$

Der Quotient stellt die bis zu diesem Punkt noch nicht erfassten Einflussgrößen dar. In der folgenden Darstellung sind die normierten Nettomietfaktoren als Punktwolke dargestellt. Liegt der NMF1 über 1, so ist die tatsächliche Miete dieser Wohnung höher als anhand des Baujahres (Regressionsfunktion (1. Stufe)) geschätzt. Liegt der NMF1 unter 1, so ist die tatsächliche Miete dieser Wohnung niedriger als anhand des Baujahres geschätzt. Diese Abweichungen können auf weitere Einflussgrößen zurückgeführt werden, die im Zuge der weiteren Stufen untersucht werden.

Abb. 3: Nettomietfaktoren der 1. Stufe (NMF1) zur Darstellung der Abweichungen von der geschätzten Miete bereinigt um den Einfluss des Baujahres



3.1.2 Ermittlung der Regressionsfunktion der 2. Stufe (Einfluss der Wohnlage)

Da die Wohnlage neben dem Baujahr ein immer wichtigeres Kriterium bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist, wird in der 2. Stufe des Regressionsmodells der Einfluss der Wohnlage geprüft. Mithilfe des ermittelten Nettomietfaktors wird untersucht, welchen Anteil der beobachteten Abweichungen der Nettokaltmiete durch die Wohnlage erklärt werden kann.

Grundlage für die Kategorisierung der Wohnlage der einzelnen Wohnungen ist die im Rahmen des Mietspiegels 2016 erarbeitete Einteilung (siehe hierzu die Dokumentation zum Mietspiegel 2016). Insgesamt sind aus der Bewertung der Lagen fünf Klassen hervorgegangen. Eine Fortschreibung des Lagemodells wurde nicht vorgenommen, da Lageveränderungen nur über längere Zeiträume auftreten und sich aus der Regressionsanalyse plausible Ergebnisse ergeben haben. Im Rahmen der Auswertung wurde auch die Einführung zusätzlicher bzw. alternativer Lageeinteilungen auf Gebiets- bzw. Stadtteilebene überprüft, die jedoch zu unplausiblen Ergebnissen führte und deshalb verworfen wurde. Für den Mietspiegel 2024 ist vom Arbeitskreis Mietspiegel die Einführung eines neuen Lageklassenmodells geplant.

Im Ergebnis zeigt sich ein Abschlag für die Lageklassen 1 und 2 um je 6 Prozent sowie ein Zuschlag für die Lageklasse 4 in Höhe von 8 Prozent und für die Lageklasse 5 in Höhe von 15 Prozent. Die Lageklasse 3 bildet als mittlere Wohnlage die Referenz.

Nach der 2. Stufe des Regressionsmodells werden neue Nettomietfaktoren bestimmt, die auch um den Einfluss der Wohnlage bereinigt sind. Die Nettomietfaktoren der zweiten Stufe (NMF2) ergeben sich aus dem Quotienten aus dem Nettomietfaktor 1 und dem regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor 1.

$$\mathbf{NMF2 = NMF1 / \widehat{NM} \text{ pro m}^2 \text{ nach der Regressionsfunktion der 2. Stufe}}$$

Der NMF2 weist auf Abweichungen der (geschätzten) Nettokaltmieten hin, die bisher noch nicht durch das Baujahr oder die Lageklasse erklärt werden konnten.

3.1.3 Ermittlung der Regressionsfunktion der 3. Stufe (Einfluss der Wohnfläche)

Der bis hierhin unerklärte Rest der Abweichungen wird in der 3. Stufe des Regressionsmodells anhand der Wohnungsgröße untersucht. Wie bereits in der 1. Stufe sind für die Berechnung des wohnflächenbedingten Einflusses unterschiedliche Funktionsverläufe geprüft worden. Auch für die Wohnfläche zeigt sich eine kubische Regression als Funktion mit dem höchsten Erklärungsgehalt. Die Formel zur Bewertung des Einflusses, der von der Wohnungsgröße ausgeht, lautet:

$$\mathbf{NMF2 (WFL)^7 = 1,621531007 - 2,3004649 \cdot 10^{-2} \cdot WFL + 2,58848 \cdot 10^{-4} \cdot WFL^2 - 8,96 \cdot 10^{-7} \cdot WFL^3}$$

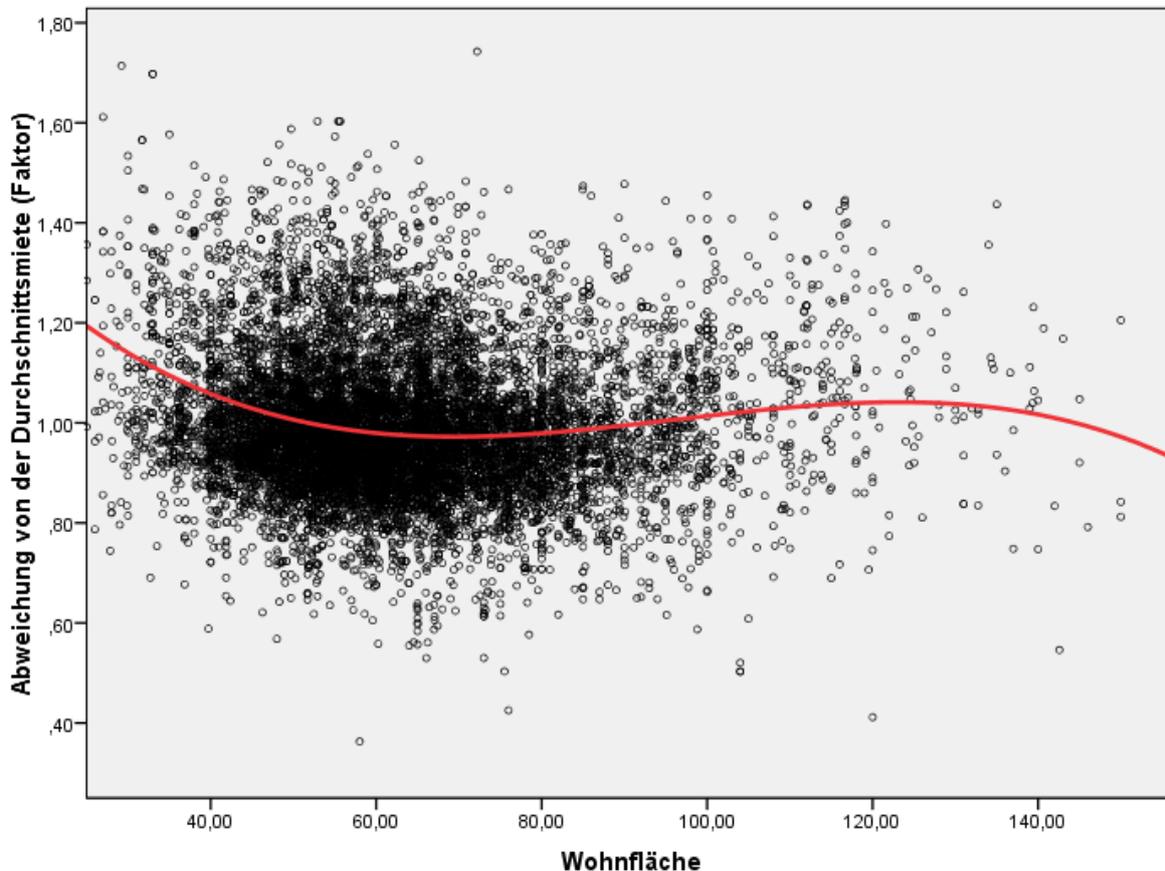
NMF2 (WFL) = wohnflächenbedingter Einfluss

WFL = Wohnfläche der Wohnung

In der folgenden Abbildung ist der Funktionsverlauf des wohnflächenbedingten Einflusses abgebildet. Dabei wird deutlich, dass kleine Wohnungen pro m² rund 20 Prozent teurer sind. Der wohnflächenbedingte Einfluss sinkt je größer die Wohnung ist bis zu einer Wohnungsgröße von rund 75 m². Im Anschluss steigen die Nettokaltmieten pro m² bis zu einer Wohnungsgröße von ca. 130 m². Die Miete pro m² sinkt anschließend bei Wohnungen, deren Wohnfläche darüber hinausgeht.

⁷ Die Konstante sowie die Koeffizienten sind auf die 9. Nachkommastelle kaufmännisch gerundet.

Abb. 4: Regressionsfunktion des wohnflächenbedingten Einflusses



Um die bestehenden Abweichungen zwischen der geschätzten Miete und der tatsächlichen Miete anhand weiterer Einflussmerkmale (Ausstattung und (energetische) Beschaffenheit) untersuchen zu können, bedarf es einer Bereinigung der Nettomietfaktoren. Die Nettomietfaktoren der dritten Stufe (NMF3) ergeben sich aus dem Quotienten aus dem Nettomietfaktor 2 und dem regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor 2.

$$\text{NMF3} = \text{NMF2} / \widehat{\text{NM}} \text{ pro m}^2 \text{ nach der Regressionsfunktion der 3. Stufe}$$

3.1.4 Ermittlung der Regressionsfunktion der 4. Stufe (Einfluss der Art, Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit)

Im Zuge der 4. Stufe werden neben dem Baujahr, der Wohnlage und der Wohnungsgröße weitere Einflussmerkmale untersucht. Hierzu gehören alle Merkmale, die im Rahmen des Fragebogens zur Art, zur Ausstattung sowie zur (energetischen) Beschaffenheit der Wohnung abgefragt wurden.

Die Prüfung des Einflusses erfolgte mittels einer linearen Einfachregression. Es wurden alle abgefragten Merkmale simultan geprüft. Darüber hinaus sind weitere Informationen wie der Vermietertyp (privater Vermieter, Wohnungsunternehmen/-genossenschaft) oder Angaben zum Mietvertrag (Neuvertrag/Bestandsmiete, Laufzeit des Mietvertrages) in die Analyse eingeflossen. Letztere Informationen dienen der verzerrungsfreien Berechnung der gesetzlichen Merkmale nach §558 Abs. 2 BGB. Die ermittelten Einflussbeträge der „außergesetzlichen Merkmale“ gingen nach Analyse in den Basiswert bzw. die Konstante ein, da sie nach BGB nicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Dass sie dennoch einen wesentlichen Einfluss und damit Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten haben, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich.

Die statistische Analyse der linearen Einfachregression wurde in einem iterativen Verfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass das finale Regressionsmodell durch Anpassung der Merkmale, deren Einfluss simultan geprüft wurde, sukzessive aufgebaut und fortlaufend bewertet wurde. Bei der Bewertung spielten insbesondere der Erklärungsgehalt des Modells (R^2), aber auch die Signifikanz der Merkmale sowie mögliche Korrelationen eine entscheidende Rolle (siehe Kap. 3.2). Alle signifikanten Merkmale sind abschließend hinsichtlich ihrer Sachlogik bzw. Plausibilität bewertet worden. Einflussbeiträge, die den Erfahrungen zur Preisbildung von Wohnungsmieten widersprechen, wurden nicht berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen des Regressionsmodells (lineare Einfachregression) dargestellt:

Tab. 11: Regressionsmodell (lineare Einfachregression) der weiteren Merkmale

Mietspiegel Essen – lineare Einfachregression	Koeffizienten						Kollinearitätsstatistik	
	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Toleranz	VIF	
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Beta					
(Konstante)	0,927	,005		172,231	,000			
Apartment	0,072	,014	,047	5,243	,000	,968	1,033	
Souterrain	-0,049	,015	-,029	-3,230	,001	,963	1,039	
Dachgeschoss	-0,039	,004	-,083	-8,945	,000	,893	1,120	
Wohnküche	0,015	,004	,035	3,784	,000	,891	1,122	
Einbauküche	0,077	,006	,112	12,154	,000	,911	1,098	
Wärmeschutzverglasung und höherwertig	0,029	,003	,099	10,273	,000	,840	1,190	
Elektrospeicherheizung	-0,050	,005	-,090	-9,768	,000	,913	1,096	
Fußbodenheizung	0,025	,011	,023	2,269	,023	,761	1,315	
Warmwasser (Küche) - Boiler	-0,054	,011	-,044	-4,854	,000	,939	1,065	
Warmwasser (Küche) - Untertischgerät	-0,014	,004	-,040	-3,834	,000	,711	1,407	
Warmwasser (Küche) - über Heizung	0,012	,004	,032	3,245	,001	,794	1,259	
ohne Oberböden oder einfacher PVC	-0,027	,004	-,093	-6,420	,000	,369	2,710	
Keramik/Fliesen/Kachelboden	0,019	,008	,024	2,474	,013	,853	1,172	
hochwertiger PVC (Design-, Vinylboden)	0,015	,006	,027	2,535	,011	,665	1,504	
Parkett/aufgearbeitete Hobeldie- len/Naturstein	0,052	,005	,113	10,942	,000	,730	1,371	
kein Balkon	-0,036	,003	-,119	-11,931	,000	,785	1,274	
Terrasse/Dachterrasse	0,044	,008	,049	5,282	,000	,905	1,105	
Garten zur alleinigen Nutzung	0,066	,007	,082	8,784	,000	,879	1,138	
Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung	0,010	,004	,031	2,886	,004	,681	1,469	
Aufzug (Gebäude mit max. 5 OG)	0,034	,008	,044	4,330	,000	,741	1,349	
barrierearme Wohnung	0,012	,007	,018	1,821	,069	,808	1,237	
videogestützte Türsprechanlage	0,027	,012	,022	2,270	,023	,850	1,177	
gefangene Räume	-0,013	,004	-,032	-3,550	,000	,929	1,076	
Rollläden	0,010	,003	,030	3,093	,002	,824	1,214	
Austausch Heizungskessel ab 2014 (BJ<1995)	0,015	,005	,029	3,224	,001	,926	1,080	
Baderneuerung 2002 bis 2008	0,019	,005	,040	4,214	,000	,873	1,145	
Baderneuerung 2009 bis 2013	0,023	,005	,043	4,421	,000	,822	1,217	
Baderneuerung ab 2014	0,031	,004	,078	7,329	,000	,677	1,478	
Wärmedämmung (Dach/oberste Ge- schossdecke) ab 2009 (BJ <1995)	0,017	,004	,050	4,891	,000	,756	1,323	
Wärmedämmung (Außenwände) 1995 bis 2013 (BJ <1995)	0,026	,004	,071	7,346	,000	,833	1,201	
Wärmedämmung (Außenwände) ab 2014 (BJ <1995)	0,078	,006	,133	13,201	,000	,763	1,311	
Erneuerung der Elektroinstallationen ab 2009 (BJ <1995)	0,028	,004	,070	6,687	,000	,707	1,415	

Koeffizienten							
Mietspiegel Essen – lineare Einfachregression	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Beta			Toleranz	VIF
<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>							
Vermieter_1	0,030	,006	,077	5,379	,000	,380	2,634
Vermieter_2	0,093	,006	,162	14,955	,000	,656	1,523
Vermieter_3	-0,088	,021	-,038	-4,190	,000	,935	1,070
Vermieter_4	-0,027	,011	-,024	-2,534	,011	,838	1,193
Vermieter_5	-0,129	,017	-,074	-7,766	,000	,845	1,184
Vermieter_6	0,031	,006	,064	5,130	,000	,499	2,004
Vermieter_7	0,117	,005	,274	23,453	,000	,568	1,760
Vermieter_8	-0,122	,011	-,108	-11,197	,000	,833	1,201
Neuvertragsmieten	0,011	,005	,037	2,376	,018	,318	3,143
Vertragslaufzeit bis 1 Jahr	0,073	,005	,185	14,105	,000	,451	2,218
Vertragslaufzeit 1 bis 3 Jahre	0,034	,005	,100	7,427	,000	,426	2,348
Vertragslaufzeit 8 bis 10 Jahre	-0,019	,006	-,034	-3,364	,001	,743	1,345
Vertragslaufzeit 10 bis 15 Jahre	-0,016	,005	-,031	-2,911	,004	,700	1,429
Vertragslaufzeit mehr als 15 Jahre	-0,047	,004	-,125	-10,491	,000	,548	1,823

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 an, mit welcher statistischen Genauigkeit/Sicherheit die unabhängigen Variablen einen Einfluss auf die Höhe der abhängigen Variable ausüben. Die Signifikanz leitet sich vom errechneten Koeffizienten/Einfluss sowie der Höhe des Standardfehlers ab. Berücksichtigt werden nur Merkmale mit einem Signifikanzwert < 0,100 bzw. einer Sicherheit von mindestens 0,9/90 Prozent. Je niedriger der Wert, desto signifikanter ist der Einfluss des Merkmals. Ein Wert von 0,000 zeigt einen hochsignifikanten Einfluss an.

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.

Die ermittelten Einflussbeiträge in der 4. Stufe stellen entsprechend der Modellformel (siehe Kap. 3.1) prozentuale Zu- und Abschläge dar, die summiert werden. Basis für die Berechnung des 4. Faktors (Summe des Einflusses aller weiteren Merkmale) ist die berechnete Konstante. Die Konstante beträgt im Regressionsmodell der 4. Stufe 0,927 bzw. 92,7%.

Damit die Höhe der Einflussbeiträge der gesetzlichen Merkmale möglichst korrekt ermittelt werden kann, enthält das Regressionsmodell der 4. Stufe in einem ersten Schritt noch die sogenannten „außergesetzlichen Merkmale“. Diese Merkmale haben einen im Einzelfall sehr hohen Einfluss auf die Nettokaltmiete, sodass sie nach statistischen Grundsätzen berücksichtigt werden sollten, um ein Modell zu vermeiden, dass unterangepasst ist (englisch „underfitting“), weil relevante Variablen außer Acht gelassen werden und durch die nicht berücksichtigten Variablen eine Verzerrung entsteht. Sie sind jedoch nicht Bestandteil der Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete und daher keine Wohnwertmerkmale im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB. Sie dürfen für den Mietspiegel nicht berücksichtigt werden. Im letzten Schritt werden die Koeffizienten der gesetzlichen Wohnwertmerkmale daher mit den Werten übernommen, die zusammen mit den außergesetzlichen Merkmalen geschätzt wurden und damit verzerrungsfrei sind. In diesem letzten Schritt wird im Ergebnis die Konstante neu berechnet bzw. geschätzt.

$$\text{Einfluss der Art, Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit} = a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n$$

a_0 = Konstante

a_1 = ermittelter (prozentualer) Einfluss

x = Wohnwertmerkmal im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB

Dabei wurden lediglich die nach BGB relevanten Einflussmerkmale mit ihrem im ersten Schritt ermittelten Einfluss (siehe Tab. 11) in das Modell der nicht-linearen Regression übernommen und die Konstante neu „geschätzt“. Die Konstante erhöhte sich folglich auf 0,968 bzw. 96,8%.

3.2. Güte des Regressionsmodells

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

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Für jede der vier Stufen zeigt sich ein entsprechendes Bestimmtheitsmaß bzw. ein entsprechender Erklärungsgehalt (R^2). Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt werden kann. Insgesamt zeigt sich ein ausreichend hoher Erklärungsgehalt der einzelnen Stufen, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Schätzmodells gut wiedergegeben wird.

Tab. 12: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Stufe des Regressionsmodells	Einflussmerkmal(e)	R ²
1	Baujahr	14,8%
2	Wohnlage	14,4%
3	Wohnfläche	4,9%
4	Art, Ausstattung und Beschaffenheit	35,0%

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 Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden im Zuge der 4. Stufe (lineare Einfachregression) mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. 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. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich Ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein T-Wert von $|1,7|$ gewählt worden, das entspricht einem Signifikanzniveau von $\leq 0,100$ bzw. einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) kann mit einer 90-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden).

4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse

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

4.1. 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.⁸ Maßgeblich für das Baujahr war Frage 2.1 im Fragebogen (siehe Anhang). Sofern eine Kernsanierung des Gebäudes durchgeführt wurde (Frage 2.2), entspricht das Baujahr dem Jahr der Kernsanierung⁹. Wenn Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen worden waren (Frage 3.2 im Fragebogen), wurde das Jahr der Fertigstellung dieser Wohnung übernommen.

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen ist an der bestehenden Einteilung des Mietspiegels 2016 angelehnt, die sich an typischen Baustandards und energetischen Standards wie bspw. der Wärmeschutzverordnung sowie der EnEV orientiert. Damit wird auch die Strukturkonstanz und Vergleichbarkeit der Mietspiegel gewahrt.

In der folgenden Tabelle sind die mittleren Werte der Baualtersklassen entsprechend der in Kap. 3.1.1 berechneten kubischen Regression dargestellt. Sie dienen als Basiswert für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tab. 13: Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen

Baualtersklassen	Basiswert in €/m ²	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baujahr bis 1918	6,58	707	8,4%	794	6,4%
Baujahr 1919 bis 1960	6,27	4.527	53,6%	7.229	57,8%
Baujahr 1961 bis 1967	6,52	1.495	17,7%	2.397	19,2%
Baujahr 1968 bis 1977	6,72	787	9,3%	1.053	8,4%
Baujahr 1978 bis 1994	7,13	380	4,5%	348	2,8%
Baujahr 1995 bis 2001	7,62	151	1,8%	175	1,4%
Baujahr 2001 bis 2008	7,95	171	2,0%	250	2,0%
Baujahr ab 2009	8,44	219	2,6%	255	2,0%

4.2. Wohnlage

Als zweiten Faktor für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Einfluss der Wohnlage untersucht worden. In diesem Mietspiegel wurden die Lageklassen und Lageeinstufungen verwendet, die im Rahmen des Mietspiegels 2016 erarbeitet wurden (siehe Dokumentation zum Mietspiegel 2016). Neue Straßen bzw. Straßenabschnitte wurden mit der in der Dokumentation beschriebenen mathematischen Formel ergänzt.

⁸ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

⁹ Angaben zur Kernsanierung sind durch Abgleich des Baujahres mit dem Jahr der Kernsanierung sowie den durchgeführten Maßnahmen (Baderneuerung, Austausch der Fenster, Wärmedämmung, Erneuerung Elektroinstallation) plausibilisiert worden. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als Neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein.

Im Ergebnis zeigen sich folgende prozentualen Zu- und Abschläge für die Lageklassen 1 bis 5. Lageklasse 3 bildet dabei die Referenz.

Tab. 14: Einteilung der Wohnungen in Lageklassen

Lageklassen	B-Wert	Standardfehler	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Lageklasse 1	-0,058	0,004	1.079	12,8%	1.704	13,6%
Lageklasse 2	-0,060	0,003	2.151	25,5%	3.431	27,4%
Lageklasse 3	Referenzklasse		3.236	38,3%	5.077	40,6%
Lageklasse 4	0,082	0,003	1.445	17,1%	1.788	14,3%
Lageklasse 5	0,150	0,005	527	6,3%	501	4,0%

4.3. Wohnungsgröße

Auch die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen ab einer Größe von 25m² bis zu einer Größe von 150m². Der Einfluss der Wohnfläche ist in der 3. Stufe des Regressionsmodell mithilfe einer kubischen Regressionsformel (siehe Kap. 3.1.3) als prozentualer Zu- oder Abschlag berechnet worden und wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 15: Einfluss der Wohnungsgröße

Wohnfläche in m ²	prozentualer Zu-/Abschlag	Wohnfläche in m ²	prozentualer Zu-/Abschlag
25	19	51-53	0
26	18	54-57	-1
27	17	58-63	-2
28	16	64-75	-3
29	15	76-84	-2
30	14	85-90	-1
31	13	91-95	0
32	12	96-100	1
33	11	101-106	2
34-35	10	107-113	3
36	9	114-132	4
37	8	133-137	3
38	7	138-140	2
39-40	6	141-143	1
41-42	5	144-145	0
43	4	146-147	-1
44-45	3	148-149	-2
46-47	2	150	-3
48-50	1		

Die Wohnfläche der zu beurteilenden Wohnung ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m² zu runden.

4.4. Art, Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit

Neben dem Baujahr, der Wohnlage sowie der Wohnungsgröße sind weitere Merkmale hinsichtlich eines (signifikanten) Einflusses auf die ortsübliche Vergleichsmiete geprüft worden. Für eine Reihe von Merkmalen konnte ein signifikanter Einfluss ermittelt werden, für einige zeigte sich kein (plausibler) signifikanter

Einfluss. Zu einzelnen Merkmale lag keine ausreichende Fallzahl vor, um einen statistisch validen Einfluss zu berechnen.

Ausstattung einer Referenzwohnung und Sonderausstattungsmerkmale

Die baujahresabhängigen Basismieten (siehe Kap. 4.1) beziehen sich auf Wohnungen in Essen mit einer Referenzausstattung. Hierzu gehören:

- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC,
- Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe) oder Etagenheizung,
- Warmwasseraufbereitung in der Küche über einen Durchlauferhitzer,
- Warmwasseraufbereitung im Badezimmer über einen Durchlauferhitzer oder die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)
- (Zweischeiben-)Isolierverglasung bei der überwiegenden Anzahl der Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen),
- Laminat als überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen,
- mittlere Wohnlage (3).

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 6 (Fragebogen)):

Wohnungsart:

- Apartment
- Maisonette- oder Galerie-Wohnung
- Penthouse
- Souterrain-Wohnung
- Dachgeschoss-Wohnung

Bad- und Sanitärausstattung:

- Wohnung ohne Badezimmer
- Wohnung ohne WC
- WC separat in eigenem Raum
- zusätzliches zweites WC (Gäste-WC)
- Badewanne oder Dusche vorhanden
- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Badezimmer verfügt mindestens über ein Fenster
- zweites Badezimmer

Küche:

- Küche als separater Raum
- Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- offene Küche
- Kochnische (kein eigener Raum)
- Einbauküche vom Vermieter gestellt
- kein fließend Warmwasser in der Küche

überwiegende Verglasung der 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)
- höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)

Beheizungsart/-form:

- Heizung nicht vom Vermieter gestellt
- Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe)
- Etagenheizung
- Einzelöfen
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Wohnung nur teilweise beheizbar
- Fußbodenheizung

Energieträger:

- Gas
- Öl
- Fernwärme
- Strom
- Holz/Holzpellets
- Kohle
- Solarenergie
- Erdwärme/Geothermie

Art der Warmwasseraufbereitung (Badezimmer):

- Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)
- Durchlauferhitzer (Gas/Strom)
- Über Boiler (Gas/Strom)
- Unterstützt durch Solarthermie

Art der Warmwasseraufbereitung (Küche):

- Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)
- Durchlauferhitzer (Gas/Strom)
- Untertischgerät (Strom)
- Über Boiler (Gas/Strom)
- Unterstützt durch Solarthermie

Bodenbelag:

- ohne Oberböden vermietet (Rohboden)
- einfache PVC-Bodenbeläge
- Teppich
- Laminat
- Keramik/Fliesen/Kachelboden
- hochwertige PVC-Bodenbeläge (Desigboden/Vinylboden)
- Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein
- Jahr des Einbaus bzw. der Sanierung (Aufbereitung/Abschliff)

Nutzbare Außenflächen:

- Balkon/Loggia vorhanden (nicht nur Austritt; ausreichend Platz zum Stellen von Balkonmöbeln)
- Terrasse oder Dachterrasse
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien

Barrierearmut, Barrierefreiheit:

- Erreichbarkeit der Wohnung über Aufzug
- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator
- Barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)

Einbruchschutz

- einbruchhemmende Türen (RC 2 N Standard)
- einbruchhemmende Fenster (RC 2 N Standard)
- Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Hauseingangsbereich beleuchtet

Weitere Merkmale:

- Gefangene Räume/Durchgangsräume
- Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern
- Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört
- Abstellraum
- Kabelanschluss/Breitbandnetzzugang/Gemeinschaftsantennenanlage
- Einbauschränke/-schränke (außerhalb der Küche)
- Gemeinschaftswaschküche
- abschließbare, überdachte Fahrradabstellmöglichkeit innerhalb oder außerhalb des Gebäudes

Durchführung von Sanierungen/Modernisierungen/Erneuerungen

- Erneuerung/Austausch gesamte Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlussstechnik
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten)
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (Wohn- und Schlafräume sowie Bad)
- Erneuerung/nachträgliche Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)
 - Dämmung des Daches
 - Dämmung der obersten Geschossdecke
 - Dämmung der Kellerdecke
 - Dämmung aller Außenwände
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)

Relevanz der Sonderausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

In der vierten Stufe des Regressionsmodells wurde mithilfe einer linearen Einfachregression die Relevanz bzw. der Einfluss der Sonderausstattungsmerkmale auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierten folgende Ergebnisse:

Wohnungsart

Als besondere Wohnungsarten sind im Fragebogen Apartments, Maisonette- oder Galeriewohnungen, Penthouse-Wohnungen, Souterrain-Wohnungen sowie Dachgeschoss-Wohnungen untersucht worden. Hierzu wurden folgende statistisch signifikante Einflüsse festgestellt:

Tab. 16: Einfluss der Wohnungsart

Wohnungsart	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,072	0,000	78	0,9%	63	0,5%
Souterrain-Wohnung	-0,049	0,001	65	0,8%	58	0,5%
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffageschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-0,039	0,000	937	11,1%	1.031	8,2%

Für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Hier ist im Einzelfall zu bewerten, ob für diesen Wohnungstypen ein Zu- oder ein Abschlag im Rahmen der Mietspiegel-Spanne gerechtfertigt ist.

Ob für Penthouse-Wohnungen ein Aufschlag auf die Nettokaltmiete gerechtfertigt ist, konnte im Rahmen der Auswertung nicht wissenschaftlich fundiert überprüft werden. Da keine ausreichende Anzahl an Penthouse-Wohnungen der Ergebnisstichprobe zugrunde lag, sind sie nicht Bestandteil des Mietspiegels. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte können dennoch als Orientierungshilfe herangezogen werden und auch darüber hinausgehen.

Energetik

Zur Bewertung des energetischen Standards der Wohnung wurde ergänzend zum Baujahr der Einfluss der Verglasung sowie energetischer Modernisierungsmaßnahmen geprüft. Für eine (höherwertige) Wärmeschutzverglasung sowie für die Dämmung des Gebäudes konnte ein Einfluss festgestellt werden.

Tab. 17: Einfluss der Energetik

Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) oder höherwertig	0,029	0,000	4.401	52,2%	6.750	54,0%
Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)						
Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	0,017	0,000	1.960	23,2%	2.990	23,9%
Außenwände zwischen 1995 und 2013	0,026	0,000	1.702	20,2%	2.971	23,8%
Außenwände ab 2014	0,078	0,000	570	6,8%	966	7,7%

Für Doppelkassenfenster zeigte sich kein plausibler eindeutiger Einfluss. Ein möglicher Einfluss kann im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Sofern energetische Sanierungsmaßnahmen vor den dargestellten Zeiträumen durchgeführt wurden, kann auch hierfür innerhalb der Mietpreisspanne ein Zuschlag berücksichtigt werden.

Beheizungsart/-form

Für den Austausch des Heizungskessels und der damit einhergehenden Steigerung der Energieeffizienz konnte ein Einfluss ermittelt werden. Darüber hinaus zeigte sich ein signifikanter Einfluss für die Elektro-speicherheizung sowie Fußbodenheizung.

Tab. 18: Einfluss der Heizungsart/-form

Beheizungsart/-form	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	0,015	0,001	799	9,5%	1.040	8,3%
Elektrospeicherheizung	-0,050	0,000	630	7,5%	841	6,7%
Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	0,025	0,023	160	1,9%	171	1,4%

Aufgrund einer zu geringen Fallzahl kann kein statistisch valider Einfluss für Wohnungen mit Einzelöfen, nur teilweise beheizbare Wohnungen sowie für Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung berechnet werden. Der Mietspiegel kann bei der Einordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Orientierung dienen.

Küche

Sofern die Wohnung über eine Wohnküche verfügt zeigt sich ein signifikanter Einfluss auf die Miete. Wird eine Einbauküche vom Vermieter ohne Zusatzkosten vermietet ist ebenfalls ein entsprechender Einfluss messbar. Für Wohnungen, in denen in der Küche die Warmwasserbereitung nicht über einen Durchlauferhitzer erfolgt, sondern über einen Boiler, ein Untertischgerät oder über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung) ist ebenfalls ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

Tab. 19: Einfluss der Küchenart und -ausstattung/Warmwasserbereitung in der Küche

Küchenart und -ausstattung/ Warmwasserbereitung in der Küche	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	0,015	0,000	1.249	14,8%	1.335	10,7%
Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt; je nach Ausstattung und Qualität der Elektrogeräte kann die Höhe des Zuschlags abweichen)	0,077	0,000	409	4,8%	274	2,2%
Warmwasserbereitung in der Küche						
Kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	0,012	0,001	1.682	19,9%	2.371	19,0%
Untertischgerät	-0,014	0,000	1.765	20,9%	2.309	18,5%
Boiler	-0,054	0,000	124	1,5%	101	0,8%

Für Wohnungen, die über eine offene Küche verfügen konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Dieses Merkmal kann im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Für Wohnungen, die über keine (vom Vermieter gestellten) Form der Warmwasserbereitung verfügen, konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Ein möglicher Abschlag kann im Rahmen der Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Bad- und Sanitärausstattung

Bei der Erneuerung bzw. Sanierung des Badezimmers ab 2002 zeigt sich gestaffelt nach Jahr der Durchführung ein signifikanter Einfluss.

Tab. 20: Einfluss der Badezimmersausstattung

Badezimmersausstattung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) zwischen 2002 und 2008	0,019	0,000	846	10,0%	1.186	9,5%
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) zwischen 2009 und 2013	0,023	0,000	674	8,0%	859	6,9%
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) ab 2014	0,031	0,000	1.352	16,0%	1.728	13,8%

Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für die Merkmale „zweites WC (Gäste-WC)“, „WC separat in eigenem Raum“, „Badezimmer mit Badewanne und Dusche“ sowie für ein „zweites Badezimmer“ konnten kein eindeutiger, plausibler Einfluss bestimmt werden. Diese Merkmale

können sich aber wohnwerterhöhend auf die Miete auswirken und daher im Rahmen der Mietspiegel-Spannen berücksichtigt werden. Für das Merkmal „Badezimmer mit mind. einem Fenster“ konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

Nutzbare Außenflächen

Die Referenzwohnungen verfügen über einen Balkon. Sofern kein Balkon vorhanden ist, zeigt sich ein entsprechender Abschlag. Darüber hinaus zeigen sich signifikante Einflüsse für Terrassen/Dachterrassen sowie Gärten.

Tab. 21: Einfluss der nutzbaren Außenflächen

Nutzbare Außenflächen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
kein Balkon oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln)	-0,036	0,000	3.262	38,7%	4.208	33,7%
Terrasse (nicht in Kombination mit Garten zur alleinigen Nutzung anwendbar) oder Dachterrasse	0,044	0,000	235	2,8%	239	1,9%
Garten zur alleinigen Nutzung	0,066	0,000	299	3,5%	315	2,5%
Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	0,010	0,004	2.310	27,4%	3.083	24,7%

Bodenbelag

Die Referenzwohnungen verfügen überwiegend über Laminat oder Teppich als Bodenbelag. Für davon abweichende Bodenbeläge zeigen sich folgende signifikante Einflüsse:

Tab. 22: Einfluss des Bodenbelags

Bodenbeläge (mind. 50% der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-0,027	0,000	3.925	46,5%	7.798	62,4%
Laminat	Referenzklasse		2.459	29,1%	2.353	18,8%
Keramik/Fliesen/Kachelboden	0,019	0,013	299	3,5%	300	2,4%
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	0,015	0,011	637	7,6%	1.044	8,4%
Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	0,052	0,000	991	11,7%	926	7,4%

Für Fußböden aus Kork lag keine ausreichende Fallzahl in der Ergebnisstichprobe vor. In Abhängigkeit der Qualität des Fußbodens kann dieses Merkmal im Rahmen der Preisspannen berücksichtigt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Darüber hinaus wurde für folgende weitere Ausstattungsmerkmale ein Einfluss auf die Miete ermittelt:

Tab. 23: Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale

Weitere Ausstattungsmerkmale	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	0,034	0,000	315	3,7%	489	3,9%
Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	0,012	0,069	417	4,9%	693	5,5%
videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	0,027	0,023	121	1,4%	98	0,8%
ein oder mehrere gefangene Räume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,013	0,000	1.399	16,6%	2.178	17,4%
Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,010	0,002	2.288	27,1%	2.856	22,8%
vollständige Erneuerung der Elektroinstalla- tionen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,028	0,000	1.421	16,8%	2.242	17,9%

Für folgende weitere Merkmale konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden: einbruchhemmende Tür oder Fenster (RC 2 N Standard), Keller/Kellerersatzraum, Abstellraum (innerhalb der Wohnung), Einbauschränke (außerhalb der Küche). Diese Merkmale können innerhalb der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss ermittelt werden: einfache Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner, Kabelanschluss/Breitbandnetzzugang/Gemeinschaftsantennenanlage, abschließbare, überdachte Fahrradabstellmöglichkeit innerhalb oder außerhalb des Gebäudes, Gemeinschaftswaschküche.

5. 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.

Bei dem Essener Mietspiegel 2020 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannenwert der Mietpreisspanne -10 Prozent, der obere Spannenwert +13 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 10 Prozent vermindert bzw. 13 Prozent erhöht werden kann. Mögliche Gründe für eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind:

- Abweichung der Wohnung von der in der Anlage angegebenen überwiegenden Wohnlage einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts (insbesondere wenn eine Wohnung im Gegensatz zu der überwiegenden Zahl der Wohnungen in einer Straße einer anderen Umgebungslärmbelastung ausgesetzt ist.)
- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden.

Die Höhe der prozentualen Abweichung innerhalb der Spanne sollte sich dabei an der Abweichung vom üblichen Standard orientieren und in einem angemessenen Verhältnis zu dieser Abweichung festgesetzt werden. Jede Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist eingehend zu begründen. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich. Bei der Abweichung der speziellen Wohnung von der überwiegenden Lageklasse sollte die prozentuale Abweichung höchstens bis zur nächst höheren oder niedrigeren Lageklasse verändert werden.

6. Anhang – Fragebogen



InWIS Forschung & Beratung GmbH
 InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
 an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
 Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Essen 2020

Fragebogensnummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Januar 2020!

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 Essen zu bilden.

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 oben genannte Fragebogensnummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde. Der Strichcode erleichtert die automatisierte Erfassung des ausgefüllten Fragebogens.

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 29.02.2020** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 8 des Fragebogens vollständig zurück.**

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per Email an InWIS wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/5 700 200

(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr)

oder:

Email: mietspiegel.essen@inwis.de

(bitte geben Sie Ihre Fragebogensnummer mit an)

Kontaktadresse:

InWIS Forschung & Beratung GmbH • Springorumallee 20a • 44795 Bochum



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Weitere Hinweise zur Befragung

InWIS Forschung & Beratung bittet – im Auftrag der Stadt Essen – Mieter- und Vermieter von zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Essen um ihre freiwillige Teilnahme an der Befragung. Mit Ihrer Unterstützung und Teilnahme tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels Essen zu bilden.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument zur Beurteilung von Mietpreisen. Sie bieten eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnungen und „spiegeln“ die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- 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 InWIS in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt), um einen Ergänzungsfragebogen per Post oder wahlweise einen weiteren Zugangscode für den Online-Fragebogen zu erhalten. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen. Oder Sie drucken sich den Fragebogen eigenständig aus (abrufbar als PDF unter <http://mietspiegel-essen.inwis.de>).
- **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 Email 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 anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Essener Mietspiegel 2020 und seiner Fortschreibung 2022 von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Essen ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht. Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig!



Fragebogennummer:

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude

1.1. Ausschlusskriterien

<i>Zutreffendes bitte ankreuzen! (ja = <input checked="" type="checkbox"/>)</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.
a) Wurde die Wohnung vor dem 1. Januar 2014 neu gemietet und wurde die Nettokaltmiete bzw. Grundmiete seit dem 1. Januar 2014 nicht mehr verändert/angepasst? (ausgenommen sind Veränderungen der Betriebskosten-/Heizkostenvorauszahlungen) Hinweis: Für die Befragung sind nur Mietverhältnisse relevant, die seit dem 1. Januar 2014 neu geschlossen wurden oder bei denen es seit dem 1. Januar 2014 eine Mietanpassung der Grundmiete gab!	<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"/>
b) Wird die Wohnung von Ihnen selbst 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"/>
c) Ist der Mieter der Wohnung mit Ihnen befreundet oder verwandt und zahlt deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete)?	<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"/>
d) Befindet sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<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"/>
e) Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt (ein „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu)?	<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"/>
f) Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine Wohnungsabschlusstür)?	<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"/>
g) Handelt es sich bei der Wohnung um eine Wohnung mit Sonderkonditionen (bspw. Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäfts-mietwohnung), für die Sie eine ermäßigte Miete verlangen?	<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"/>
h) Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<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"/>
i) Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit Mitteln des Landes oder der Stadt geförderte Wohnung (insbesondere Sozialwohnung) und unterliegt die Wohnung auch derzeit noch einer 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"/>
j) Wurden Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt die Wohnung auch derzeit noch einer 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"/>
k) Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (siehe Glossar)	<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"/>
l) War die Wohnung am Stichtag 1. Januar 2020 nicht vermietet, d.h. stand sie leer?	<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"/>
m) Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend vermietet (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)?	<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. Ermittlung der relevanten Wohnungen

*Wenn ein oder mehrere Ausschlusskriterien der Fragen a) bis m) zutreffen, müssen die weiteren Fragen für die betreffende(n) Wohnung(en) **nicht** beantwortet werden. Diese Wohnungen werden in diesem Fall **nicht** für die Erstellung des Mietspiegels Essen 2020 benötigt.*

*Bitte kreuzen Sie bei der folgenden Frage nur die Wohnungen an, für die Sie **keines** der Ausschlusskriterien der Fragen a) bis m) angekreuzt haben. Nur diese Wohnungen sind relevant. Bitte füllen Sie die Fragen auf den folgenden Seiten dann nur für die relevanten Wohnungen aus.*

<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.
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"/>

HINWEIS: Falls keine Wohnung mietspiegelrelevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ist mindestens eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.



2. Allgemeine Angaben zum Gebäude									
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <i>(tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)</i>					Baujahr _____				
2.2 a) Wurde das Gebäude kernsaniert? (siehe Glossar)					Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>				
b) Jahr der Kernsanierung					Jahr _____				
2.3 Wie viele bewohnte Geschosse/Etagen hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss?					Anzahl _____				
2.4 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?					Anzahl _____				
2.5 Wenn für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt, handelt es sich um einen Verbrauchs- oder Bedarfsausweis und welcher Kennwert wird darin ausgewiesen? (Bitte Kennwert eintragen!)									
Energiebedarfsausweis					Kennwert _____ kWh/m ² a				
Energieverbrauchsausweis					Kennwert _____ kWh/m ² a				
3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen									
3.1 Lage der Wohnung im Gebäude									
<i>Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweilige(n) von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („UG“ für Untergeschoss „EG“ für Erdgeschoss, „1. OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) eintragen.</i>									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Geschoss	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3.2 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) entsprechend geltender energetischer Vorschriften geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein.									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Jahr der Fertigstellung	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3.3 Wie viele Wohn- und Schlafräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer), die laut Mietvertrag Bestandteil der jeweiligen Wohnung sind? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Anzahl der Räume	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3.4 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen? Bitte tragen Sie die Wohnfläche ein, die im Mietvertrag vereinbart worden ist (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben) 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	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3.5 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um einen der folgenden, besonderen Wohnungstypen?									
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. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische, siehe Glossar)	<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 (Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses, siehe Glossar)	<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. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	<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. Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	<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 (4. bis 13.) zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte nur Einbauten bzw. Maßnahmen berücksichtigen, die durch den Vermieter eingebracht oder vorgenommen wurden.

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 ...							
		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. Das WC ist separat in einem eigenen Raum, d.h. nicht im Badezimmer	<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. 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"/>
5. Badewanne <u>oder</u> Dusche	<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. Badewanne <u>und</u> Dusche	<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. Badezimmer verfügt über mind. ein Fenster (bei zwei Badezimmern reicht es aus, wenn eines davon ein Fenster besitzt)	<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. Es gibt ein zweites Badezimmer	<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. 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"/>
2. Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<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. 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)	<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. 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"/>
5. Einbauküche vom Vermieter 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"/>
6. kein fließend Warmwasser in der Küche ¹	<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 der Fenster der Wohnungen

6.1 Welche Verglasung liegt bei der überwiegenden Anzahl der Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen / Laubengängen) der Wohnungen vor? Bei neueren und energetisch höherwertigen Fenstern finden Sie die Angaben zur energetischen Qualität (U-Wert) häufig im Rahmen der Verglasung. Siehe auch die Erläuterungen am Ende des Fragebogens (Glossar).

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 (aus zwei Einfachfenstern)	<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 (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 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 (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit 1995)	<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. 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 über Schallschutzfenster? Mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen. Zumeist aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erforderlich. (siehe Glossar)

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.
Schallschutzfenster	<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 Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.



7. Angaben zur Beheizung der Wohnungen									
7.1 Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
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. Heizung nicht vom Vermieter 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"/>
2. Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder 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"/>
3. 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"/>
4. Einzelöfen (mit denen nur einzelne Räume beheizt werden)	<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. Nachstromspeicherheizung	<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. Wohnung nur teilweise beheizbar	<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 Erfolgt die Beheizung der Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) über eine Fußbodenheizung?									
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.
Fußbodenheizung	<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 Welcher Energieträger wird <u>überwiegend</u> eingesetzt?									
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. Gas	<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. 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"/>
3. Fernwärme	<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. 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"/>
5. Holz/Pellets	<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. Kohle	<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. Solarenergie	<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. Erdwärme/Geothermie	<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 im Badezimmer?									
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. Über die Heizung (Zentral-/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"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Gas/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"/>
3. Über Boiler (Gas/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"/>
4. Unterstützt durch Solarthermie	<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"/>
7.5 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung in der Küche?									
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. Über die Heizung (Zentral-/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"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Gas/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"/>
3. Über Untertischgerät (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"/>
4. Über Boiler (Gas/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"/>
5. Unterstützt durch Solarthermie	<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 zum Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen									
8.1 Welcher Bodenbelag ist in den Wohn- und Schlafräumen (ohne Bad/WC und Küche) der Wohnung/en verlegt? Geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde (mehr als 50 %)! Zutreffendes bitte ankreuzen!									
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 Oberböden vermietet (Rohboden)	<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. einfache PVC-Bodenbeläge	<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. Teppich	<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. Laminat	<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. Keramik / Fliesen / Kachelboden	<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. Korkboden	<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. hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	<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. Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	<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"/>
8.2 Wann wurde der Bodenbelag eingebaut bzw. saniert (bspw. aufbereitet oder abgeschliffen)? Zutreffendes bitte ankreuzen!									
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.
Jahr des Einbaus bzw. der Sanierung									
9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf? Zutreffendes bitte ankreuzen!									
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. Balkon/Loggia vorhanden (nicht nur Austritt; ausreichend Platz zum Stellen von Balkonmöbeln)	<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. 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"/>
3. 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"/>
4. 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"/>
10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen Zutreffendes bitte ankreuzen!									
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? (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	<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. Merkmale zum Einbruchschutz Zutreffendes bitte ankreuzen!									
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. Verfügen die Wohnungen über einbruchhemmende Türen? (RC 2 N Standard)	<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. Verfügen die Wohnungen über einbruchhemmende Fenster? (RC 2 N Standard)	<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. Verfügen die Wohnungen über Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner?	<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. Verfügen die Wohnungen über eine videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner?	<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. Wird der Hauseingangsbereich beleuchtet?	<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. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)

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. ein oder mehrere gefangene Räume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<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. Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	<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. Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört	<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. Abstellraum (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"/>
5. Kabelanschluss/Breitbandnetzzugang/ Gemeinschaftsantennenanlage	<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. Einbauschränke/-schränke (außerhalb der 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"/>
7. Gemeinschaftswaschküche	<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. abschließbare, überdachte Fahrradstellmöglichkeit innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	<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. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?

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	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. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4. Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (Wohn- und Schlafräume sowie Bad)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)									
5.1 Dämmung des Daches	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.2 Dämmung der obersten Geschossdecke	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.3 Dämmung der Kellerdecke	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.4 Dämmung aller Außenwände	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
6. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

										
14. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten										
HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 14.1) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden! Dies gilt ebenfalls für die Fragen zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 14.6) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 14.7).										
14.1 Wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete ohne Betriebskosten und ohne Zuschläge für Garagen/Stellplätze oder Möblierung am 01.01.2020 (Grundmiete)?										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
14.2 Wie hoch war die monatliche Mietzahlung für die Wohnung – <u>einschließl.</u> der Betriebskosten (gem. § 2 der Betriebskostenverordnung) und ggf. Heizkosten und Warmwasser sowie einschl. Garagen- und Stellplatzmiete – am 01.01.2020 (Bruttomiete)?										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
14.3 Welche der folgenden Betriebskosten werden <u>jährlich mit dem Mieter abgerechnet</u> oder <u>sind in einer monatlichen Betriebskostenpauschale enthalten</u>? Hinweis: In der Frage werden nicht alle Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung abgefragt. Werden einzelne der genannten Betriebskosten nicht abgerechnet oder sind nicht in einer Pauschale enthalten, so sind diese in der Grundmiete enthalten.										
<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. 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"/>
2. 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"/>
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. Müllbeseitigung		<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. Beleuchtung (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"/>
6. Sach- und 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"/>
14.4 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?										
<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.
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 14.6		<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"/>
14.5 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 01.01.2020?										
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"/>

								
14.6 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. 01/18	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__
14.7 Wann 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. 01/18	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__
<p>Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!</p> <p>Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH bis zum 29.02.2020 zurück.</p>								

Erläuterung von Begriffen (Glossar)

Frage 1.1 k): möblierte Wohnung

Eine Wohnung gilt als möbliert, wenn die Nutzung von Möbeln in der Miete enthalten ist. Beachten Sie jedoch: Einbauschränke sowie eine Einbauküche (siehe 5.5) zählen nicht als Möblierung im Sinne der Frage 1.1 k).

Frage 2.2 a/b): Kernsanierung des Gebäudes

Eine Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen (Sanierungs-)Maßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Dazu zählen in der Regel die Erneuerung u.a. von Türen und Fenstern, der Bodenbeläge, der Wasserleitungen, der Heizungs- und Elektroinstallation sowie Wärmedämmung, sofern aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgeschrieben in einem zeitlichen Zusammenhang.

Frage 3.5: Wohnungstyp

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Bad 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.

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.

Schallschutzklasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (30-100 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

