

# Dokumentation über die Erstellung des einfachen Mietspiegels für die Stadt Hilden 2026

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

## Dokumentation

**Ihr Ansprechpartner:**

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
Neitzel Consultants GmbH  
Tel.: 023 02/8 89 45 04  
E-Mail: [neitzel@neitzel-consultants.de](mailto:neitzel@neitzel-consultants.de)

**Herausgeber:**

Stadt Hilden  
Der Bürgermeister  
Amt für Soziales und Wohnen  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden  
Tel.: 0 21 03 / 72 - 0  
E-Mail: [info@hilden.de](mailto:info@hilden.de)  
Internet: [www.hilden.de](http://www.hilden.de)

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2026 Stadt Hilden  
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch aus-zugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.





## Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels.....	5
2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept.....	5
2.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag .....	7
2.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote .....	7
2.4 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand .....	8
2.5 Gewichtung der Datensätze .....	10
2.6 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff .....	11
2.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur .....	11
2.6.2 Garagen und Stellplätze .....	12
2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> .....	13
2.7 Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes.....	14
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus.....	17
3.1 Methodische Vorgehensweise.....	17
3.2 Regressionsmodell .....	20
3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells .....	20
3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells.....	21
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	22
4.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete.....	22
4.2 Teil 2: Berechnung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale .....	22
4.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	23
4.4 Anwendung der Mietspannen.....	24
5. Prüfung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Hilden .....	27
6. Anhang – Fragebogen .....	29



## 1. Einleitung

### *Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Hilden als einfacher Mietspiegel*

Der Mietspiegel der Stadt Hilden 2025 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Vermietendenbefragung. Auftraggeber war die Stadt Hilden. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Mietspiegel“, in den folgende Organisationen eingebunden wurden:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V.,  
Nove-Mesto-Platz 3b, 40721 Hilden.
- Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.,  
Kasernenstraße 15, 42651 Solingen  
Geschäftsstelle Hilden: Heiligenstraße 27, 40721 Hilden.

Der einfache Mietspiegel Stadt Hilden 2025 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Mietspiegelverordnung für qualifizierte Mietspiegel nach der Regressionsmethode erstellt und von den Vertretenden der Interessenverbände anerkannt. Nach dem Auftragsinhalt der Stadt Hilden wurde er als einfacher Mietspiegel zur Veröffentlichung vorbereitet. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, im Rahmen von repräsentativen Befragungen bei Vermietenden zum Stand März 2025 ermittelt.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe von Online-gestützten Fragebögen bei Vermietenden sowie mittels Datenträgeraustausch bei gewerblich tätigen, größeren bzw. institutionellen Vermietenden erhoben. Die nicht gewerblich tätigen Vermietenden konnten einen Papierfragebogen anfordern und ausgefüllt kostenfrei zurücksenden (Online-First-Prinzip der Befragung).

Der Mietspiegel Stadt Hilden 2026 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2027.

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

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach der für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Regressionsmethode. 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 Methode und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation dargestellt. Die Dokumentation orientiert sich an den Anforderungen für qualifizierte Mietspiegel.



### *Bedeutung eines Mietspiegels*

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

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

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

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

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können.

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. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

### 2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Datenerhebung wurde in Zusammenarbeit mit dem Haupt- & Personalamt, Sachgebiet 10.3 Informationstechnologie, dem Bürgerbüro der Stadt Hilden und dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Hilden vorbereitet.

Für den Aufbau der Grundgesamtheit aller Gebäude mit Wohnnutzungen wurden verschiedene Datengrundlagen herangezogen. Als zentrale Datenbasis zur Ermittlung der Gebäudeanschriften wurde das Liegenschaftskataster verwendet.

Flurstücks- und Eigentümerdaten aus dem Liegenschaftskataster wurden zu einer Datei zusammengeführt. Diese Datei enthielt zunächst 82.480 Einträge, die für den Aufbau der Grundgesamtheit und die Stichprobenziehung bereinigt wurden. Dazu wurden Flurstücke außerhalb Hildens sowie Flurstücke ohne Wohnflächen, wie z. B. Straßen oder reine Industrie- und Gewerbeflächen, aus der Datengrundlage entfernt. Durch diese Bereinigung reduzierte sich die Zahl der Einträge auf 65.041. Anschließend wurden die Einwohnermeldedaten (59.170 Einträge) zugespielt und die Zahl der



gemeldeten Personen auf einer Adresse betrachtet. Grundstücke ohne gemeldete Personen gelten im Sinne der Datengrundlage nicht als bewohnte Grundstücke. Entweder befindet sich dort kein Wohnraum oder etwa vorhandene Wohnungen waren zum Stichtag der Datengrundlage nicht bewohnt. Darüber hinaus diente die Zahl der Einwohner grob zur Abschätzung, ob es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder um ein Mehrfamilienhaus handelt. Als Grenzwert wurde eine Einwohnerzahl von sieben zugrunde gelegt.

Anhand einer von der Stadt Hilden zur Verfügung gestellten Anschriftenliste mit 226 Einträgen wurden Objekte ausgeschlossen, die für die Mietspiegelerstellung nicht relevanten Wohnraum enthielten. Hierbei handelte es sich um Heime, insbesondere Seniorenheime, Asylunterkünfte und öffentlich geförderte Wohnungen bzw. Gebäude/Wohnungen, für die eine Förderzusage erteilt worden ist, sowie Ferien- und Werkswohnungen.

Unter Erhebungsgesichtspunkten wurden entsprechend der Klassifizierung drei Stichprobengruppen gebildet, in denen sich aufgrund von Adressabgleichen voraussichtlich vermietete Wohnungen befinden:

- voraussichtlich Einstufung als Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH),
- voraussichtlich Einstufung als Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser, die in Wohneigentum aufgeteilt sind.

Unter Ziehungsgesichtspunkten wurden die Stichprobengruppen jeweils nach institutionellen und privaten Vermietenden unterteilt. Von institutionellen Vermietenden befanden sich insgesamt 330 Gebäude in der Stichprobe. Unter den Stichprobenelementen der institutionellen Vermietenden wurde eine Vollerhebung durchgeführt.

Aus den Gruppen der privaten Vermietenden wurde eine Stichprobe von 15,2 (MFH mit Wohneigentum) bis 33,4 Prozent (MFH ohne WEG) in zwei Tranchen bezogen. Eine Haupttranche vor Beginn der Befragung und zum Zeitpunkt der Erinnerung, nachdem sich abzeichnete, dass eine Erhöhung des Rücklaufs sinnvoll sein würde.

Die folgende Tabelle stellt dar, welche Ziehungsquote für die Stichprobe vereinfachend nach den drei Gebäudegruppen dar.

Tabelle 1: Überblick über unter Erhebungsgesichtspunkten gebildete Stichprobengruppen

Gebäudeart/Stichprobengruppe	Gebäude nicht in Stichprobe	Gebäude in Stichprobe	Gebäude mit voraussichtlich vermieteten Wohnungen	Ziehungsquote
EFH/ZFH	2.440	560	3.000	18,7%
MFH	297	631	928	68,0%
MFH WEG	1.335	305	1.640	18,6%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.072</b>	<b>1.496</b>	<b>5.568</b>	<b>26,9%</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der aufbereiteten Liegenschaftsdatei.

Für jede der sechs Schichten wurde eine separate Ziehungsquote ermittelt und entsprechend der Verteilung in der Grundgesamtheit ein Designgewicht bestimmt, um die unterschiedlichen Ziehungsquoten auszugleichen. Die Designgewichte beliefen sich auf 0,269 bis 1,849.



Da aus den Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen mehrere Eigentümer/-innen angeschrieben wurden, erhöhte sich die Anzahl der Stichprobenelemente auf 2.637 Gebäude- und Wohnungen.

## 2.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach der Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln sind die beiden Befragungsarten Vermietenden- und Mietenbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt.

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

Für den Hildener Mietspiegel wurde eine Vermietendenbefragung durchgeführt. Die Vermietendenbefragung war als Rahmenbefragung konzipiert, die Befragungsergebnisse bildeten die Grundlage für die Mietspiegelerstellung. Damit wird ein möglichst umfassender Merkmalskatalog einschließlich Modernisierungsfragestellungen gewährleistet.

Die Erhebung wurde in Form einer Online-Befragung bei den privaten (Klein-) Vermietenden im Zeitraum von Mitte Juni bis Anfang Oktober 2025 durchgeführt. Die Befragung wurde durch eine telefonische und eine E-Mail-Hotline begleitet, an die Fragen gerichtet oder Hilfestellung angefordert werden konnte.

Die Befragten konnten mittels eines dem Gebäude bzw. der Wohnung zugewiesenen Codes (Token) über eine Online-Erfassungsmaske an der Befragung teilnehmen. Alternativ konnte ein Papierfragebogen angefordert und schriftlich an der Befragung teilgenommen werden. Bei größeren Gebäuden konnten über die Mietspiegel-Hotline bei Bedarf Codes oder Fragebögen für weitere Wohnungen angefordert werden, da der Fragebögen nur auf acht Wohneinheiten ausgelegt war.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel abgestimmt worden.

Die Angeschriebenen erhielten ein Empfehlungsschreiben des Bürgermeisters der Stadt Hilden und ein Anschreiben von Neitzel Consultants, in dem der Zugangscode zur Online-Befragung mitgeteilt wurde.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat März 2025 bzw. zum Stichtag 1. März 2025 gezahlt wurden. Es wurde eine einmalige schriftliche Erinnerung durchgeführt.

## 2.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt wurden 1.166 Rückmeldungen registriert. Die Rückmeldequote beträgt damit 44,2 Prozent.

**Tabelle 2: Überblick über den Rücklauf**

Objektkategorie	Ohne Rückmeldung	Mit Rückmeldung	Stichprobenelemente	Rücklaufquote
EFH/ZFH	236	328	564	58,2%
MFH	129	9	138	6,5%
MFH ohne WEG	409	318	727	43,7%
MFH WEG	654	471	1.125	41,9%
MFH WEG ein Eigentümer	43	40	83	48,2%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.471</b>	<b>1.166</b>	<b>2.637</b>	<b>44,2%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen aufgrund des Rücklaufs

Häufigster Rückmeldegrund war der stichprobenneutrale Ausfall „Eigentümer konnte nicht ermittelt werden“ mit 20,1 Prozent und „nicht Eigentümer/kein Vermieter“ mit 4,1 Prozent. Neun weitere Rückmeldegründe traten mit maximal 9 Fällen auf und machten zusammen nur 1,4 Prozent der Rückmeldungen aus. Die Ausschöpfungsquote beträgt 18,6 Prozent.

## 2.4 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Mietspiegels für die Hilden wurden zunächst Wohnungen nur zugrunde gelegt, die sich innerhalb der Grenzen der Stadt Hilden befinden. Dies wurde bereits durch die Bereinigung der Liegenschaftsdaten und die Bildung der Grundgesamtheit sichergestellt.

Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. März 2019 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden;
- die zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden (z. B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.
- die ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmiete vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren, d. h. keine eigene Wohnungstür haben;



- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietherrn (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen;
- bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) gehören oder der Flüchtlingsunterkunft (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Hilden) dienen
- die zum Stichtag 1. März 2025 nicht vermietet waren, d. h. leer standen;
- die möbliert vermietet wurden, d. h. mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche

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.

#### *Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente:*

Die Befragungsteilnehmenden hatten die Möglichkeit, telefonisch oder per E-Mail eine Rückmeldung zu geben, sofern Ausschlussgründe vorliegen sollten. Davon haben Teilnehmende zu 113 Stichprobenelementen Gebrauch gemacht.

Hierbei handelte es sich um folgende Ausschlussgründe (in Klammern: Anzahl der Fälle):

- Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer (46),
- Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete (4),
- Ausschluss: Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise) (4),
- Ausschluss: Preisbindung (21),
- Ausschluss: Leerstand (18),
- Ausschluss: Möblierung (20).

Teils wurden Angaben sowohl über die Hotline als auch über die Datenmaske des Befragungstools gemeldet, sodass Angaben zu 21 Stichprobenelementen auch in der Datenbasis des Befragungstools vorhanden waren.

Nach Ausschluss dieser Antworten befanden sich Angaben zu 444 Stichprobenelementen im Datensatz.

#### *Betrachtung auf Wohnungsebene:*

Die 444 erfassten Stichprobenelemente repräsentieren 2.154 Wohnungen, von denen 913 Wohnungen (rund 42,4 Prozent) nicht mietspiegel-relevant waren. Wesentlicher Grund für die fehlende



Mietspiegelrelevanz war der Tatbestand, dass die Mietänderung oder Neuvermietung außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lag.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnistichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Vor Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung bzw. vor Beginn der regressionsanalytischen Auswertungen stehen zunächst 1.241 mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

**Tabelle 3: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen**

Ausschlussgrund	Anzahl	Anteil in %
0. mietspiegelrelevante Wohnung	1.241	57,6
1. Selbstnutzung	112	5,2
2. Gefälligkeitsmiete	23	1,1
3. Vorübergehender Gebrauch	1	0,0
4. Zwischenvermietung	32	1,5
6. Dienst-/Werkswohnung	12	0,6
8. Heim oder Wohnheim	8	0,4
9. Leerstand	31	1,4
10. Möblierte Wohnung	10	0,5
11. Außerhalb Betrachtungszeitraum'	684	31,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.154</b>	<b>100,0</b>

Während der Datenaufbereitung fanden umfangreiche Prüfungsschritte auf Vollständigkeit und zur Plausibilisierung von Angaben statt. Ausgeschlossen wurden fehlende oder fehlerhafte Baujahresangaben, fehlende oder als Ausreißer zu behandelnde Nettokaltmietenangaben sowie fehlende Angaben zur Wohnfläche

Ausreißermieten wurden anhand eines optischen Plots auf der Ebene des Gesamtdatensatzes identifiziert. Es handelte sich um Mieten unter 4,14 Euro/m<sup>2</sup> und mehr als 15,26 Euro/m<sup>2</sup> (vor Korrektur von Betriebskosten- und Stellplatzmieten; vergleiche Kapitel 2.6). Es wurden 32 Datensätze als Ausreißermieten klassifiziert und ausgeschlossen.

Nach Abschluss der Plausibilitätsprüfungen konnten 1.169 Wohneinheiten für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden (Ergebnistichprobe nach Bereinigungen). Es handelt sich um einen sehr umfangreichen Datenbestand, der die erforderliche Mindestzahl für einen qualifizierten Mietspiegel überschreitet.

## 2.5 Gewichtung der Datensätze

Aufgrund der anfänglichen Unterteilung der Grundgesamtheit in sechs Schichten und der Anwendung unterschiedlicher Gewichte für die Schichten und aufgrund des Antwortverhaltens über Eigentümergruppen und Gebäudeklassen hinweg war es notwendig, Design- und Responsegewichte anzuwenden.

Designgewichte werden aus dem Anteilsverhältnis der Elemente in der Stichprobe und der Grundgesamtheit abgeleitet. Response- oder Antwortgewichte geben wieder, in welchem Maße Antworten aus einzelnen Schichten im Verhältnis zu anderen vorliegen. Design- und Responsegewichte wurden für die Wohnungen in der Ergebnistichprobe zu einem Gewichtungsfaktor zusammengefasst.



Durch die Gewichtung verändert sich die durchschnittlich beobachtete Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel) der Wohnungen aus der Ergebnistichprobe. Gegenüber dem ungewichteten arithmetischen Mittel 8,83 €/m<sup>2</sup> erhöhte sich die Nettokaltmiete durch die Gewichtung marginal um 0,01 €/m<sup>2</sup> auf 8,84 €/m<sup>2</sup>. Der Median verringert sich von 8,88 €/m<sup>2</sup> auf 8,70 €/m<sup>2</sup>.

Die hier angegebenen Durchschnittswerte der beobachteten Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> sind ohne Korrekturen für Betriebskosten- und Stellplatzmieten.

## 2.6 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.

### 2.6.1 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 Teilinklusivkaltmiete), 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 oder -pauschalen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

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

In 5 Fällen bzw. Mietverhältnissen wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete).

Zur Korrektur der erhobenen Nettokaltmiete wurden Betriebskostenwerte verwendet, die im Rahmen der Erhebung abgefragt worden sind. Solche Angaben werden insbesondere für die Ermittlung der kalten Betriebskosten benötigt, um die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmen zu können.

**Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Netto-kaltmiete**

Betriebskostenart	Betrag in €/m <sup>2</sup> pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,37
Allgemeinstrom	0,05
Straßenreinigung	0,01
Müllabfuhr	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,37
Grundsteuer	0,31

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Die Korrekturwerte aus den Betriebskosten bewegten sich für die betroffenen Wohnungen zwischen 0,45 Euro/m<sup>2</sup> bis 1,26 Euro/m<sup>2</sup>, falls mehrere Betriebskostenarten in der vereinbarten Miete enthalten waren. Durch die Umrechnung von Teilinklusivmieten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete wurde das arithmetische Mittel der erhobenen Miete gewichtet um 0,0045 Euro/m<sup>2</sup> vermindert.

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).

## 2.6.2 Garagen und Stellplätze

In 56 Fällen (rd. 4,8 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnistichprobe) 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.

In diesen Fällen (Stellplatz, Garagen und Tiefgaragenplätze) wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für PKW-Stellflächen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Grundlage für die Korrekturwerte war das arithmetische Mittel der beobachteten Mieten für die PKW-Stellflächen, bei denen im Datensatz Angaben zur Höhe der vereinbarten Miete zu Verfügung standen. Dies war bei 169 Datensätzen der Fall.

**Tabelle 5: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenplätze**

Monatliche Entgelte für Stellplätze	Anzahl insgesamt	Untergrenze	Obergrenze	Mittelwert (Korrektur- wert)	zu korrigieren
Stellplatz	57	20,00	50,00	35,68	21
Garage/Carport	69	42,00	60,00	54,68	22
Tiefgarage/Parkhaus	67	50,00	60,00	56,29	17

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

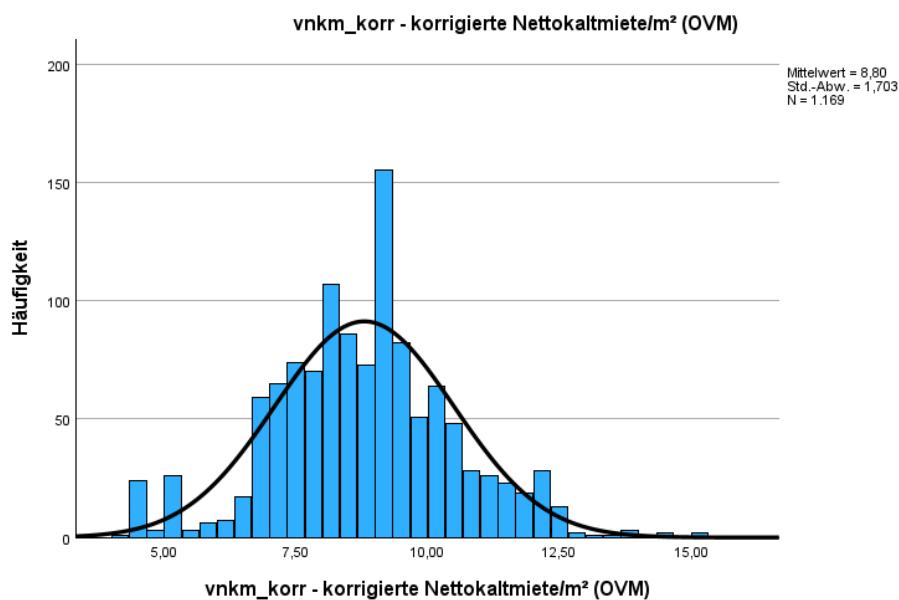
Durch die Korrektur der Nettokaltmieten um Anteile, die sich auf unentgeltlich mitvermietete Stellplätze beziehen, verringerte sich das arithmetische Mittel im erhobenen Datensatz gewichtet um 0,068 Euro/m<sup>2</sup>.

### 2.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskosten- sowie Stellplatzkorrektur lässt sich für die Ergebnistichprobe (ungewichtet) ein Median von 8,86 €/m<sup>2</sup> sowie ein arithmetisches Mittel von 8,80 €/m<sup>2</sup> ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist nach rechts hin leicht schief. Das ist eine nicht sehr häufig anzutreffende Konstellation.

Abbildung 1: Histogramm der ungewichteten Ergebnistichprobe



Wesentliche Kenndaten zur ungewichteten Ergebnistichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

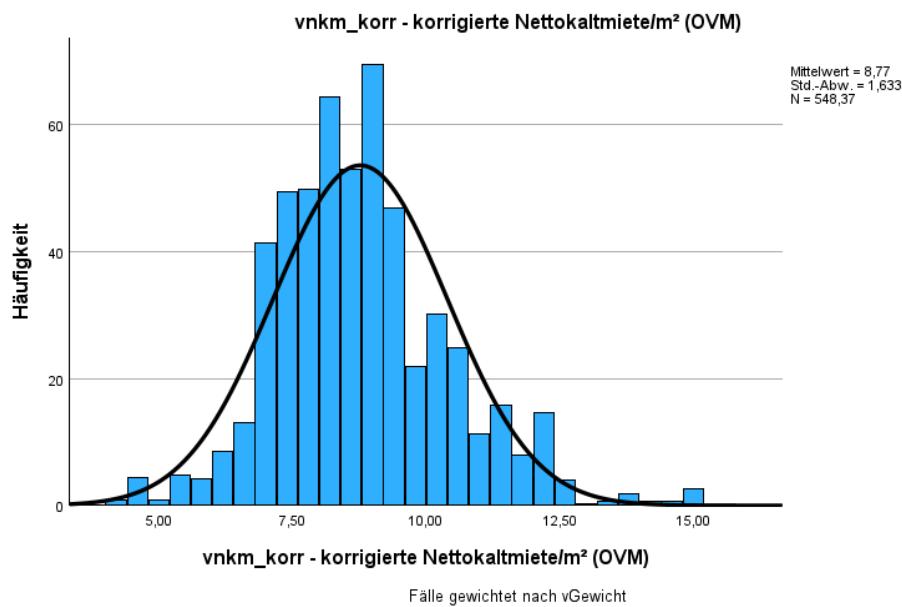
Tabelle 6: Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnistichprobe

Ergebnistichprobe ungewichtet	
Anzahl	1.169
Mittelwert	8,80 €/m <sup>2</sup>
Median	8,86 €/m <sup>2</sup>
Modus	10,00 €/m <sup>2</sup>
Std.-Abweichung	1,70 €/m <sup>2</sup>
Minimum	4,14 €/m <sup>2</sup>
Maximum	15,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

Nach zusätzlicher Anwendung des Gewichtungsfaktors sinkt die beobachtete Nettokaltmiete pro Quadratmeter leicht. Der Median liegt nunmehr bei 7,06 €/m<sup>2</sup>, das arithmetische Mittel verringert sich auf 7,37 €/m<sup>2</sup> an. Der Verteilungsverlauf ändert sich nicht.

**Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe**



Wesentliche Kenndaten zur gewichteten Ergebnisstichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 7: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe**

Ergebnisstichprobe ungewichtet	
Anzahl	548
Mittelwert	8,77 €/m <sup>2</sup>
Median	8,60 €/m <sup>2</sup>
Modus	10,00 €/m <sup>2</sup>
Std.-Abweichung	1,63 €/m <sup>2</sup>
Minimum	4,14 €/m <sup>2</sup>
Maximum	15,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

## 2.7 Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes

Es wurde geprüft, inwieweit die unterschiedlichen Baualtersbereiche in der Ergebnisstichprobe vertreten sind. Es zeigt sich eine gute Verteilung über die verschiedenen Altersjahrgänge. Ein Schwerpunkt liegt jedoch in den Jahren von 1950 bis unter 1980. Der Schwerpunkt zeigt sich auch in den Baualtersklassen der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011.

**Tabelle 8:** Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnistichprobe über Baualtersbereiche

Wohnflächenklasse	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	nicht gewichtete Anzahl als Spalten (%)
2 - vWfl >= 20 and vWfl < 30	4	0,8%	7	0,6%
3 - vWfl >= 30 and vWfl < 40	22	4,0%	60	5,1%
4 - vWfl >= 40 and vWfl < 50	46	8,5%	89	7,6%
5 - vWfl >= 50 and vWfl < 60	90	16,5%	219	18,7%
6 - vWfl >= 60 and vWfl < 70	128	23,4%	259	22,2%
7 - vWfl >= 70 and vWfl < 80	95	17,3%	234	20,0%
8 - vWfl >= 80 and vWfl < 90	77	14,0%	159	13,6%
9 - vWfl >= 90 and vWfl < 100	35	6,4%	62	5,3%
10 - vWfl >= 100 and vWfl < 110	29	5,3%	46	3,9%
11 - vWfl >= 110 and vWfl < 120	14	2,5%	20	1,7%
12 - vWfl >= 120 and vWfl < 130	8	1,4%	13	1,1%
<b>Gesamt</b>	<b>548</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.169</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

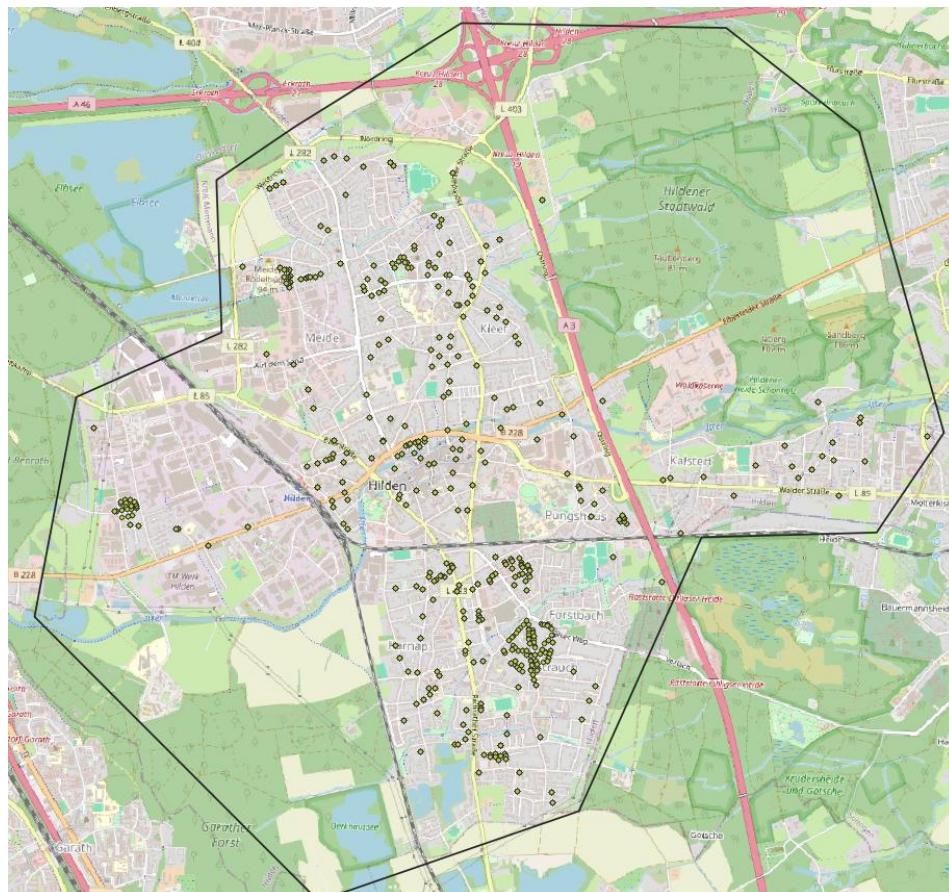
Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnistichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

**Tabelle 9:** Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnistichprobe über Wohnflächenklassen

Baujahresbereich	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	nicht gewichtete Anzahl als Spalten (%)
1 - vBaujahr < 1900	4	0,8%	7	0,6%
2 - vBaujahr >= 1900 and vBaujahr < 1920	24	4,4%	29	2,5%
3 - vBaujahr >= 1920 and vBaujahr < 1930	11	2,0%	15	1,3%
4 - vBaujahr >= 1930 and vBaujahr < 1940	6	1,1%	16	1,4%
5 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950	3	0,6%	5	0,4%
6 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960	103	18,7%	271	23,2%
7 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970	152	27,7%	340	29,1%
8 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980	92	16,8%	214	18,3%
9 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1990	32	5,8%	39	3,3%
10 - vBaujahr >= 1990 and vBaujahr < 2000	90	16,3%	149	12,7%
11 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2010	10	1,8%	26	2,2%
12 - vBaujahr >= 2010 and vBaujahr < 2020	10	1,8%	41	3,5%
13 - vBaujahr >= 2020	12	2,1%	17	1,5%
<b>Gesamt</b>	<b>548</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.169</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

Die Verteilung der im Datensatz erhobenen Wohnungen über das Gebiet der Stadt Hilden zeigt ebenfalls, dass die meisten Stadtbereiche, in denen vermietete Wohnungen existieren gut bis sehr gut mit Realisierungen abgedeckt sind.

**Abbildung 3: Verteilung der realisierten Wohnungen über das Gebiet der Stadt Hilden**

Quelle: Eigene Darstellung. Lizenzangabe: © OpenStreetMap Contributors.

Die Verteilung der Datensätze in der Grundgesamtheit nach Baujahren/-alter, Wohnungsgrößen und innerhalb des Stadtgebietes erscheint insgesamt plausibel und gibt den (vermieteten) Wohnungsbestand gut wieder. Es gibt keinen Hinweis anzunehmen, dass die erhobene Datengrundlage nicht repräsentativ sei.

Überdies ist zu bedenken, dass es erforderlich ist, den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand zu erfassen und im Mietspiegel abzubilden. Es gibt dazu ohne eine Mietspiegelerhebung keinen Vergleichsmaßstab. Die Mietspiegelrelevanz von Wohnungen hängt auch von der Häufigkeit von Mieterhöhungen und der Fluktuationsrate ab. Bei höherer Fluktuationsrate kann der Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen an allen vermieteten Wohnungen höher sein. Das ist kein Indiz für fehlende Repräsentativität.



### 3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

#### 3.1 Methodische Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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



Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Nullhypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Nullhypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau  $\leq 0,100$ ). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnistichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).<sup>1</sup>

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.<sup>2</sup> Sie können je nach Wohnungsmarksituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

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

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

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

<sup>1</sup> Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

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



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 unge nau.

Während der Modellentwicklung wurden robuste Standardfehler auf der Grundlage der Schätzmethode HC3 ermittelt, die sowohl unter der Annahme von Heteroskedastizität wie auch von Homoskedastizität verwendet werden kann. Die Standardfehler ändern sich gegenüber dem Modell ohne robuste Standardfehler nur marginal. In der Spanne der Standardfehler schwankt der verlässliche Koeffizient B. Sämtliche, bis auf eine außergesetzliche Variable blieben auf einem Niveau von 0,1 signifikant.

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

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

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von  $VIF > 10$  bzw. der Toleranz von  $< 0,1$  für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.<sup>3</sup> Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

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

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

<sup>3</sup> Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

## 3.2 Regressionsmodell

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

### 3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

**Tabelle 10: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Hildener Mietspiegel 2026**

Variable	Nicht standardisierte Koeffizienten		Signifikanz	VIF	Sig. HC3	Gewichtete Fallzahl	Ungewichtete Fallzahl
	RegressionskoeffizientB	Std.-Fehler					
(Konstante)	7,68	0,12	0,000	0,0	0,000		
vbjnu1950	0,64	0,13	0,000	1,4	0,005	49	72
vbjn1970_1985	0,66	0,10	0,000	1,6	0,000	114	237
vbjn1985_1995	1,18	0,16	0,000	1,4	0,000	36	82
vbjn1995_2015	1,44	0,13	0,000	1,9	0,000	78	119
vbjn2015_2023	3,14	0,23	0,000	1,4	0,000	16	48
vWfl_u40	1,25	0,16	0,000	1,1	0,000	26	67
vWfl_40_55	0,88	0,10	0,000	1,2	0,000	80	176
vWfl_80ug	-0,44	0,10	0,000	1,8	0,001	162	301
F4SQ003 - Bad: Gäste-WC	0,25	0,11	0,029	1,5	0,090	76	108
F4SQ006 - Bad: Zweites Bad	0,44	0,16	0,007	1,3	0,042	31	48
vFGlas_Wärmeschutz2	0,36	0,10	0,000	1,8	0,020	149	266
vFGlas_HöherwärmeS	0,82	0,16	0,000	1,4	0,004	34	78
F62SQ002 - Rollläden/Fensterläden - elektrisch betrieben	0,84	0,14	0,000	1,4	0,001	42	54
F8SQ002 - Außenfläche: Balkon/Loggia	0,32	0,10	0,001	1,8	0,040	389	841
F8SQ003 - Außenfläche: ebenerdige Terrasse/Dachterrasse	0,37	0,14	0,006	1,7	0,092	61	81
vBoden_mittel	0,42	0,09	0,000	2,0	0,005	263	380
vBoden_hochwertig	0,69	0,13	0,000	1,9	0,000	82	167
F10aSQ002 - Weitere Merkmale: fehlendes Tageslicht	-0,27	0,09	0,002	1,4	0,050	132	217
vMod_WD_Dacho-Gdv1980_Mod2010us	0,50	0,13	0,000	1,6	0,015	61	187
vMod_WD_Aussenwänd-dev1980_Mod2017us	0,82	0,24	0,001	1,4	0,032	15	46
vMod_Elektro_Ernv1980_Mod2017us	0,52	0,15	0,000	1,2	0,022	34	82
<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>							
vU_B	1,65	0,16	0,000	1,5	0,000	36	217
vU_C	0,73	0,14	0,000	1,8	0,000	62	100
vMVDJ4_6	-0,60	0,10	0,000	1,3	0,000	91	190



Variable	Nicht standardisierte Koeffizienten		Signifikanz	VIF	Sig. HC3	Gewichtete Fallzahl	Ungewichtete Fallzahl
	RegressionskoeffizientB	Std.-Fehler					
vMVDJ6_8	-0,45	0,16	0,004	1,1	0,111	28	52
vMVDJ8_10	-0,93	0,15	0,000	1,2	0,000	32	71
vMVDJ10_15	-1,26	0,13	0,000	1,2	0,000	48	104
vMVDJ15_20	-1,09	0,13	0,000	1,2	0,000	43	86
vMVDJ20_30	-1,51	0,12	0,000	1,2	0,000	52	110
vMVDJ30_40	-1,40	0,19	0,000	1,2	0,000	19	30
vMVDJ40_50	-1,97	0,27	0,000	1,1	0,000	9	15
vMVDJ50ug	-1,11	0,23	0,000	1,1	0,000	13	35

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 unbekannten Parameter der Grundgesamtheit an.

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

**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.

**Sig. HC3:** Signifikanz unter der Annahme von Heteroskedastizität und unter Berücksichtigung robuster Standardfehler.

Die Modellvariablen sind in Kapitel 4 mit den ausführlichen Bezeichnungen angegeben.

### 3.2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 54,8 Prozent erreicht.

Dies bedeutet, dass rd. 54,8 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird.

In der zweiten Stufe des Regressionsmodells wurden die außergesetzlichen Variablen entfernt, und es wurden die in der ersten Stufe ermittelten Regressionskoeffizienten konstant gelassen.



## 4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den Ergebnissen des Regressionsmodells (Berechnungsschritte 1 und 2) kann die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden. Diese setzt sich aus der wohnflächen- und baujahresbedingten Basismiete und Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale zusammen.

### 4.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete

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

**Tabelle 11: Basistabelle für die Wohngrößenklassen und die Baujahresbereiche bis 2022**

Angaben in €/m <sup>2</sup>	Baujahresbereich					
	bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2014	2015 bis 2022
kleiner als 40 m <sup>2</sup>	9,57	8,93	9,59	10,11	10,37	12,07
40 bis unter 55 m <sup>2</sup>	9,20	8,56	9,22	9,74	10,00	11,70
55 bis unter 80 m <sup>2</sup>	8,32	7,68	8,34	8,86	9,12	10,82
80 m <sup>2</sup> und größer	7,88	7,24	7,90	8,42	8,68	10,38

### 4.2 Teil 2: Berechnung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

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

**Tabelle 12: Zu- und Abschlagsmerkmale für Ausstattung und Beschaffenheit**

Zu- und Abschlagsmerkmale	Zu- schläge €/m <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge für Badausstattung</b>		
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	+ 0,25	
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+ 0,44	
<b>Zuschläge für Bodenbeläge</b>		
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Laminat mittlerer Qualität, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	+0,42	
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,69	



Zu- und Abschlagsmerkmale	Zu- schläge €/m <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden</b>		
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995)	+0,36	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	+0,82	
Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden (an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen)	+0,84	
<b>Zuschläge für nutzbare Außenflächen</b>		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.)	+0,32	
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,37	
<b>Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung</b>		
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	-0,27	
<b>Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)</b>		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke in den Jahren ab 2010	+0,50	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung aller Außenwände in den Jahren ab 2017	+0,82	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	+0,52	
<b>Summe der Zuschläge/Anwendung des Abschlages</b>		

#### 4.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

**Tabelle 13: Tabelle für die abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

<b>Basismiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m <sup>2</sup> )	+
Abzüglich: Anwendung des Abschlages (€/m <sup>2</sup> )	-
<b>= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m<sup>2</sup>)</b>	=



## 4.4 Anwendung der Mietspannen

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

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

Im Mietspiegel der Stadt Hilden 2026 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannenwert der Mietpreisspanne minus 10,6 Prozent, der obere Spannenwert plus 10,6 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 10,6 Prozent vermindert bzw. 10,6 Prozent erhöht werden kann. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich. Die Spannen wurden gebildet, in dem die Residuen, d.h. die Abweichung der mit dem Regressionsmodell berechneten Mieten (predicted values) nach Bereinigung der außergesetzlichen Merkmale von der erhobenen Miete, der Reihe nach ge listet wurden. Es wurde das 16,6667. und das 83,3333. Perzentil ermittelt und die Abweichung zum gewogenen arithmetischen Mittelwert berechnet.

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

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

Für die folgenden Merkmale haben die Auswertungen ergeben, dass kein Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete besteht:

- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung),
- Badezimmer nur Badewanne oder Dusche oder mit Badewanne und Dusche,
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität),
- offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche),



- komplette Einbauküche mit mindestens zwei Einbaulektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken vorhanden (vom Vermieter mitvermietet),
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen),
- manuell betriebene Roll-/Fensterläden an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen,
- Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen vorhanden,
- Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler (Strom) (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z. B. 5 l, vor der Entnahme), über Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird) oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt,
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei,
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien,
- Wohnung über einen Aufzug erreichbar,
- ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume),
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper),
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung aller Fenster,
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür.

Diese Merkmale können daher auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

#### Die Merkmale

- Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische),
- Altbauwohnung (bis 1935 errichtet, Jugendstilcharakter),
- kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung,
- Kochnische (kein eigener Raum),



- Einfachverglasung, Doppelkastenfenster,
- einbruchhemmende Fenster/verglaste Außentüren (Bauteile entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2) ,
- Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister),
- Blockheizkraftwerk ((Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude),
- Wärmepumpe,
- Nachstromspeicherheizung/Elektroheizung,
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl),
- Wohnung nur teilweise beheizt,
- Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt,
- Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen erreichbar,
- Wohnungen barrieararm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst,
- barrierefrei nutzbare oder uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (DIN 18040 Teil 2)

waren nicht in ausreichender Fallzahl in der Erhebung vorhanden, sodass kein Ergebnis festgestellt werden konnte. Sie können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

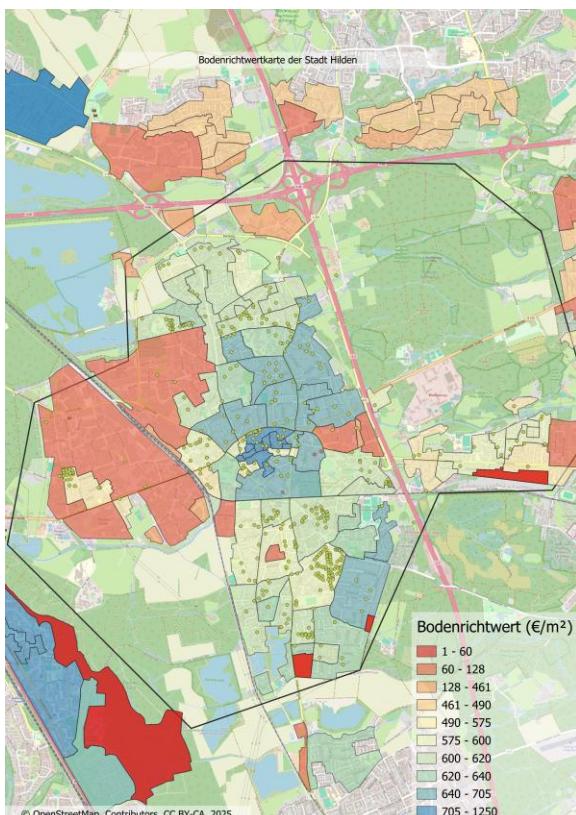
- Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2,
- Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Dämmung der Kellerdecke.

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

## 5. Prüfung einer Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Hilden

Für das Gebiet der Stadt Hilden existierte keine Wohnlageneinstufung, die für Zwecke des Mietspiegels hätte verwendet werden können und die georeferenzierte Daten berücksichtigt hat.

Abbildung 4: Bodenrichtwertzonen und Höhe der Bodenrichtwerte



Quelle: Eigene Darstellung.

In den bewohnten und mit Fällen abgedeckten Bereichen bewegen sich die Bodenrichtwerte in einer Spanne von rd. 490 bis rd. 800 Euro/m<sup>2</sup>. Auch in Bereichen mit hohen Bodenrichtwerten befinden sich Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Mieten.

Im Modell wurden zunächst drei Klassen getestet, die jedoch keine signifikanten Mietenunterschiede aufwiesen. Es wurden dann isoliert Klassen mit niedrigen und hohen Bodenrichtwerten gebildet und mit Bodenrichtwerten in einem Referenzbereich von 550 bis 680 Euro/m<sup>2</sup> in 10 Euro/m<sup>2</sup> Schritten variiert.

Es zeigten sich keine signifikanten Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Die Bodenrichtzonen sind sehr kleinteilig angelegt. Es lässt sich aufgrund der Befunde vermuten, dass es in Hilden keine (erheblichen) lagebedingten Mietunterschiede gibt.

Daher kann für die Stadt Hilden kein Einfluss der Wohnlage auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Daher wird kein Wohnlageneinfluss im Mietspiegel ausgewiesen.

Eine Einteilung nach Stadtteilen ist aufgrund der Größe der Stadtteile nicht empfehlenswert.





## 6. Anhang – Fragebogen

### **NEITZEL CONSULTANTS**

Neitzel Consultants GmbH  
Hölder Str. 324, 58454 Witten  
Telefon 0 23 02 / 8 89 45 00  
Fax: 0 23 02 / 8 89 45 29  
Internet: [www.neitzel-consultants.de](http://www.neitzel-consultants.de)

### **Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Hilden 2025**

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

**Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. März 2025!**

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

#### **Allgemeine Hinweise:**

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o. g. Gebäude. Es ist hilfreich, wenn Sie zu dem angegebenen Gebäude weitere Unterlagen bereitlegen, z. B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die „ortsübliche Vergleichsmiete“ berechnen.

#### **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 13. Juli 2025 den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

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

[www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/hilden](http://www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/hilden)

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

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

**Telefon-Hotline zur Befragung: 08 00/6 550 550**

(für Anrufende kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9 Uhr bis 17 Uhr)

**oder:**

**E-Mail: [mietspiegel.hilden@neitzel-consultants.de](mailto:mietspiegel.hilden@neitzel-consultants.de)**

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

**oder Kontaktadresse:**

Neitzel Consultants GmbH • Hölder Str. 324 • 58454 Witten



### Weitere Hinweise zur Befragung

Die Stadt Hilden und Neitzel Consultants GmbH bitten rund 1.450 zufällig ausgewählte Vermietende von Wohnungen innerhalb der Stadt Hilden um ihre Teilnahme an der Befragung.

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

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

### Datenschutzrechtlicher Hinweis

Ihre Antworten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Sie werden in dem gesetzlich zulässigen Rahmen für die Erstellung des Mietspiegels und seiner Fortschreibung genutzt. Die Auswertung erfolgt vollständig pseudonymisiert und unter strikter Einhaltung des Datenschutzes. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

© Neitzel Consultants GmbH 2025

**1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude**

Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.

1. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
7. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss
8. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss

**HINWEIS:** Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.

**1.1 Ausschlusskriterien**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmiete vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) oder dienen sie der Flüchtlingsunterkunft (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Hilden)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.03.2025 nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Werden Wohnungen möbliert vermietet, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen**

Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie unter „relevante Wohnungen“ nur die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben. Bitte bestätigen Sie, dass keine Wohnung in dem Gebäude für den Mietspiegel relevant ist.

Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine relevante Wohnung im Gebäude	<input type="checkbox"/>	Bestätigung, dass keine Wohnung im Gebäude mietspiegelrelevant ist.						
<b>HINWEIS:</b>	Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als „mietspiegelrelevant“ bezeichnet haben. Sollten keine Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch im beigelegten Rückumschlag an uns zurückzusenden. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie bitte die Befragung fort.							

**2. Allgemeine Angaben zum Gebäude**

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

2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein (weiter mit 2.4)
--	-----------------------------	--

**2.3 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden?**

<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Ein-/Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Einliegerwohnung vorhanden
-------------------------------------	---	--	---

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

2.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? <small>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1“ ein, bei einem Zweifamilienhaus eine „2“)</small>	Anzahl _____
---	--------------

**3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen**

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

Jahr der Fertigstellung	<input type="checkbox"/>							
-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

**3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?**

Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.

Anzahl der Räume	<input type="checkbox"/>							
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



**3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z. B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)?**

**Hinweis:** Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

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

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		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 Erläuterungen am Ende des Fragebogens	<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. Altbauwohnung (bis ca. Baujahr 1935) mit Jugendstilcharakter (Solche Wohnungen haben oftmals hohe Decken, Stuckverzierungen, große Fenster (bspw. auch mit Sprossen), Erker, kunstvoll gestaltete Balkone, detaillierte/historische Tür-/Fensterbeschläge, original erhaltene Holzböden, Mosaik- oder kunstvolle Fliesenarbeiten und die Gebäudefassade ist häufig mit Stuckelementen gegliedert oder verziert. Nicht jedes Merkmal muss vorliegen. Es ist ausreichend, wenn mehrere Merkmale insgesamt einen Jugendstilcharakter bilden.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

**4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume**

**Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?**

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



## 5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche

### 5.1 Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<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. 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"/>

### 5.2 Verfügt die Wohnung über eine Einbauküche?

komplette Einbauküche mit mindestens zwei Einbaulektrogeräten (z. B. Herd, Kühl-/Schrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken vorhanden (vom Vermieter mitvermietet)	<input type="checkbox"/>								
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

### 5.3 Falls eine Einbauküche vorhanden ist und mitvermietet wird, tragen Sie bitte deren Alter in Jahren ein.

Alter in Jahren

## 6. Angaben zur Qualität und Ausstattung der Fenster und der Türen der Wohnungen

### 6.1 Welche Verglasung liegt bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkastenfenster	<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 Einbau 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. Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schallkennung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmminderung erforderliche Maß erfüllen)	<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. Einbruchhemmende Fenster / verglaste Außentüren (Bauteile entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 6.2 Verfügen die Wohnungen an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen über Rollläden/Fensterläden? (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Anzahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6.2.1. manuell betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



6.2.2. elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>								
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

**6.3 Welchen Sicherheitsstandard bzw. welches Maß an Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchsversuche besitzen die Wohnungsabschlusstüren der Wohnungen? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen und zu Mieterstrommodellen**

**7.1 Wie werden die Wohnungen überwiegend (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. Zentralheizung (auch bspw. als Holzpelletheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	<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. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 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"/>
6. Nachtstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Wohnung nur teilweise beheizt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7.2 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen)?**

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 vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die 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/Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom) <i>Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z. B. 5 l, vor der Entnahme.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Untertischgerät (Strom) <i>Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Warmwasserbereitung nicht vom Vermieter zur Verfügung 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"/>

**8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)****Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt <i>Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurden die Wohnungen barrierefarm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Es sind mindestens zwei Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z. B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emailierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung aller Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert?									
4.1 barrierefrei nutzbare 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"/>
4.2 barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare 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"/>



10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher gebrauchsferige Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet?									
(Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
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.
		<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>		
10.a Weitere Merkmale der Wohnung(en)									
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.
		<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> 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 eingragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
		_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
		11.1 Hat eine Kernsanierung der Wohnung stattgefunden, d.h. wurde die Bausubstanz der Wohnungen in einen (nahezu) neuwertigen Zustand versetzt? Wenn ja, in welchem Jahr wurden die Arbeiten abgeschlossen? (siehe Erläuterung am Ende des Fragebogens)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
		1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
		2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
		3. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
		4. Erneuerung aller Fenster	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____



5. Erneuerung der 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"/>
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)	<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"/>
6.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	<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 Dämmung der Kellerecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Dämmung aller Außenwände	<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. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	<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>12. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten</b>									
<b>HINWEIS:</b> Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 12.2), zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 12.7) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 12.8) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!									
<b>12.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.03.2025 (Nettokalmtiete)?</b>									
Angabe in EUR pro Monat	<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>12.2 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebskosten (gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung) ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.03.2025 (Bruttokalmtiete)?</b>									
Angabe in EUR pro Monat	<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>12.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?</b>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	All Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
	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"/>
	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"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 12.5		<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>12.4 Wurde ein zusätzlicher, 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 01.03.2025?</b>									
Angaben in EUR pro Monat	All Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
	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"/>
	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"/>
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"/>



<b>12.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokalmtmiete erhoben?</b>						<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 12.7)	<input type="checkbox"/> Nein	
<b>12.6 Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-) Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokalmtmiete enthalten (siehe 12.2)?</b>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)		<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"/>
4. Müllabfuhr		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>12.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?</b>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>12.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?</b>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>13. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten</b>								
(Gesamt-)Wohnfläche des Gebäudes (bei Eigentumswohnungen: der Wohnung), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen							m <sup>2</sup>	
Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein. Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m <sup>2</sup> automatisch berechnet.								
Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!								
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr							
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen:	.20	bis	.20					
Grundsteuer	€							
Wasserversorgung/Entwässerung	€							
Personen- oder Lastenaufzug	€							
Straßenreinigung	€							
Müllbeseitigung	€							
Gartenpflege	€							
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€							
Schornsteinreinigung	€							
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€							
Hausmeister/Hauswart	€							
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€							
Sonstige Betriebskosten	€							



**Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!**

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH bis zum **13.07.2025** zurück.

## Erläuterung von Begriffen

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

### Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m<sup>2</sup> große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochinsel verstanden.

### 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.

Schallschutz-klasse	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)

### Frage 6: Widerstandsklassen einbruchhemmender Bauteile

Wohnungsschlüsstüren sowie Fenster werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. heute die sogenannte Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Unterschieden werden die Klassen RC 1 N, RC 2 N sowie RC 2 bis 6. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK2).

### Frage 11: Kernsanierung

Eine Kernsanierung umfasst sämtliche bauliche (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 Wasserzuleitungen, der Heizungs- und Elektroinstallation, der Änderung von Grundrissen sowie Wärmédämmung (sofern aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgeschrieben) in einem zeitlichen Zusammenhang.

