
Dokumentation zum Mietspiegel Herzogenaurach 2024

Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
3	Erstellung des Fragebogens	3
4	Ziehung der Stichprobe	5
5	Befragung	7
5.1	Mieterbefragung	7
5.2	Kleine Vermieterbefragung.....	7
5.3	Institutionelle Vermieterbefragung.....	8
6	Datenaufbereitung	9
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	9
6.2	Datenschutz	11
7	Auswertung	12
7.1	Gewichtung der Datensätze.....	12
7.2	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	12
7.3	Regressionsmodell	13
7.3.1	Berechnungsschritt 1	14
7.3.2	Berechnungsschritt 2	15
7.4	Einfluss der Wohnfläche.....	15
7.5	Zu- und Abschläge.....	18
7.5.1	Baujahr	20
7.5.2	Art des Gebäudes und der Wohnung.....	21
7.5.3	Ausstattungsmerkmale	21
7.5.4	Modernisierung und energetische Sanierung	22
7.5.5	Wohnlage.....	23
7.6	Spanne	25
7.7	Güte des Regressionsmodells	26
8	Anwendung des Mietspiegels	29
9	Schlussbemerkungen	30
	Anlage	31

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Die Stadt Herzogenaurach hat erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im November 2023 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Herzogenaurach erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand im Januar 2024 zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Herzogenaurach e.V.
- Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen
- Stadt Herzogenaurach

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Mitglieder des Arbeitskreises über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogengenerierung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der Sitzung des Arbeitskreises am 11. Januar 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

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

Am 18. Juni 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach weiteren Auswertungen wurde der finale Entwurf der Stadt Herzogenaurach am 31. Juli 2024 zugesendet.

Der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. als Interessenvertretung der Mietenden und der Haus- und Grundbesitzerverein Herzogenaurach e.V. als Interessenvertretung der Vermietenden sowie der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, sodass dieser am 1. Oktober 2024 in Kraft treten konnte.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietenden und Vermietenden vor. Sie wurden zu identischen Sachverhalten befragt, die Fragebögen unterschieden sich folglich nur redaktionell.

Der Fragebogen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Der Mieterfragebogen ist im Anhang angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist, oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter oder der Vermieterin selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter oder die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter oder der Mieterin nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter oder die Mieterin bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

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

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

4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietenden und/oder Vermietenden erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Herzogenaurach wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten zum Stichtag 28. Februar 2024 (Namen, Adressen und Einzugsdaten aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschriften von Grundstückseigentümern sowie Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (z.B. Wohnheime, geförderter Wohnraum)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushaltsmitglieder in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹ Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese Wohnformen für den Mietspiegel nicht relevant sind.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen über Eigentum verfügen. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermietenden zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 5.844 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der Vermietenden aufgeteilt. Es ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 799 Fällen und eine Stichprobe der Vermietenden von 1.201 Fällen, die sich auf 616 Vermietende aufteilte.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. März 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Stadt Herzogenaurach, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivieren sollte, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Kontaktaufnahme zu den Mietenden erfolgte schriftlich. Die Personen der Bruttostichprobe erhielten im März 2024 ein Schreiben im Namen des Ersten Bürgermeisters der Stadt Herzogenaurach. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Beteiligung an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 12. April 2024 an der Befragung teilzunehmen.

Nach Ablauf der Teilnahmefrist wurden die Personen aus der Bruttostichprobe, die sich bisher nicht zurückgemeldet hatten, in einem Erinnerungsschreiben erneut kontaktiert. Das Erinnerungsschreiben wies erneut auf die Auskunftspflicht hin und erläuterte, wie online an der Befragung teilgenommen werden kann. Außerdem wurde angeboten, auf Wunsch erneut einen Papier-Fragebogen zuzusenden. Es wurde im Erinnerungsschreiben der 17. Mai 2024 als Rückmeldefrist genannt.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Durch diesen konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden. Die Online-Teilnahme war auch komplett in Englisch möglich. Im Anschreiben wurde in einem kleinen, englischen Absatz darauf hingewiesen.

5.2 Kleine Vermieterbefragung

Die Vermietenden der Vermieterbefragung mit relativ wenigen Wohnungen in der Stichprobe erhielten ebenfalls im März 2024 ein Schreiben im Namen des Ersten Bürgermeisters der Stadt Herzogenaurach. Auch im Anschreiben an die Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde ebenfalls der 12. April 2024 genannt. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden sollte. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet. Mit Hilfe eines Zugangscodes wurden außerdem die Vermietenden eindeutig

identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

Parallel zu den Mietenden wurden auch die Vermietenden nach Ablauf der Teilnahmefrist in einem Erinnerungsschreiben auf die bislang fehlende Rückmeldung zur Befragung hingewiesen. Die neue Rückmeldefrist war wie bei den Mietenden der 17. Mai 2024.

5.3 Institutionelle Vermieterbefragung

Auch die institutionellen Vermietenden erhielten im März 2024 ein Anschreiben, in dem sie zur Kontaktaufnahme mit ALP bis zum 29. März 2024 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für diese Gruppe der Vermietenden möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Fragebogens. Die Vermietenden konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten. Es wurden individuelle Fristen für die Rücksendung der Abfragemasken vereinbart.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil konnten Mietende und Vermietende dafür kontaktiert werden, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer zur Verfügung stellten.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.503 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes dabei sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in die Nettostichprobe eingehen. In der Nettostichprobe waren nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus.

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

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

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

Insgesamt wurden letztlich 82 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Schließlich wurden nach der Plausibilisierung drei Datensätze mit einer Minderausstattung (etwa kein Badezimmer in der Wohnung) aus der Datenbasis entfernt.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden fünf Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 694 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 5.844 Mietwohnungen der Erhebungsgrundgesamtheit zugrunde, welche die tatsächliche Zahl der Mietwohnungen überschätzt, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 58 Datensätzen. Somit wurde die Vorgabe aus der Mietspiegelverordnung erfüllt.

Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 1.503 Fällen Rückmeldungen ein, das ist ein Anteil von 82 % an der bereinigten Bruttostichprobe.² Davon verblieben wiederum 694 Fälle (46,2 % der Nettostichprobe) in der bereinigten Nettostichprobe.

² Die bereinigte Bruttostichprobe ist die Bruttostichprobe, bereinigt um stichprobenneutrale Ausfälle (z.B. keine Zustellung wegen Umzugs möglich).

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	2.000
<i>davon Mieterbefragung</i>	799
<i>davon kleine Vermieterbefragung</i>	858
<i>davon große Vermieterbefragung</i>	343
Stichprobenneutraler Ausfall (etwa Brief nicht zustellbar, Eigentümer verstorben)	168
Bereinigte Bruttostichprobe	1.832
Keine oder verspätete Rückmeldung	279
Leere Rückmeldung	50
Nettostichprobe	1.503
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	82 %
<i>davon Mietende</i>	578
<i>davon Vermietende</i>	925
Ausschluss durch Filterfragen	719
<i>Selbstnutzende Eigentümer</i>	234
<i>Sechs-Jahres-Regel</i>	240
<i>Sonstige Filterfragen</i>	245
Unplausible Angaben	82
Minderausstattung	3
Ausreißer	5
Bereinigte Nettostichprobe	694

6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermietenden. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende oder einzelne Vermietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete (Abschnitt 7.2). Danach wurde die Auswertung der Datensätze vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen; eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Herzogenaurach erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

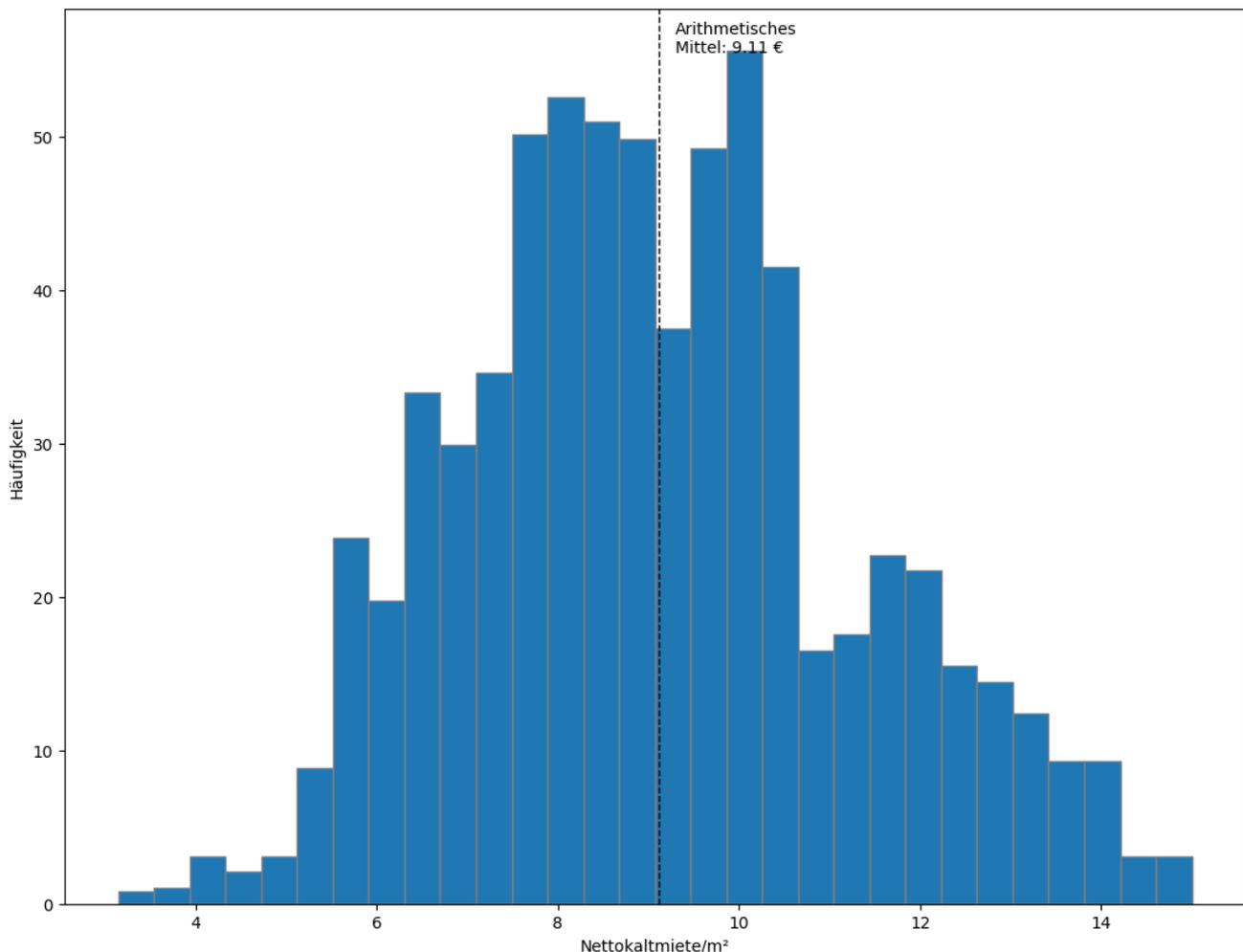
7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl Vermietenden als auch Mietenden mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Große Vermietende haben in der Erhebung zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mietenden bzw. Vermietende mit relativ wenigen Wohnungen. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem die Rückmeldungen in der Nettostichprobe auf ihren Anteil an der Bruttostichprobe hin gewichtet wurden.

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² im Mietspiegel 2024 beträgt für Herzogenaurach 9,11 €. Die Verteilung der Werte ist in dem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Herzogenaurach

7.3 Regressionsmodell

Für den Mietspiegel von Herzogenaurach wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable und Tabellen mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettable gibt den Einfluss der Wohnfläche auf die ortsübliche Vergleichsmiete pro m² an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Es wurde sich dafür entschieden, die außergesetzlichen Merkmale Mietdauer und Vermietetyp bei der Auswertung indirekt zu berücksichtigen (§§ 12 u. 14 MsV).

Die Berechnung aller Einflüsse erfolgte in dem einstufigen Modellansatz simultan. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergaben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Zusätzlich wurden die außergesetzlichen Merkmale „Mietdauer“ und „Vermietetyp“ in einem ersten Berechnungsschritt berücksichtigt.

7.3.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der Nettokaltmiete in Euro pro m² (*NKMqm*)) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NKMqm = f(WFL) + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a}$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

f(WFL): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{i,g}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\beta_{j,a}$: Zu-/Abschlag des außergesetzlichen Merkmals x_j auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{j,g}$: außergesetzliche Wohnwertmerkmale (Vermietertyp, Mietdauer)

n: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$f(WFL) = \alpha_0 + \alpha_1 WFL^1 + \dots + \alpha_p WFL^p$$

α_0 : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

α_k : Regressionskoeffizient des *k*-ten Polynoms der Wohnfläche

WFL^k : *k*-tes Polynom der Wohnfläche

p: Anzahl der berücksichtigten Polynome

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale (nach § 558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Es wurden Variablen für institutionelle Vermietende sowie die Dauer des Mietverhältnisses gebildet und geprüft. Folgende Variablen sind in das Modell nach dem ersten Berechnungsschritt eingegangen:

- 4 Variablen, die jeweils den Einfluss von Vermietenden wiedergeben
- Mietdauer: weniger als 1 Jahr
- Mietdauer: 10 oder mehr Jahre

7.3.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird in einem zweiten Berechnungsschritt eine Regression berechnet, in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), konstant gehalten werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden im zweiten Berechnungsschritt nicht weiter berücksichtigt. In der Regression verändert sich folglich nur die Konstante der Wohnflächenfunktion (α_0) und die Residuen werden größer, d.h. die Streuung nimmt zu.

$$NKMqm = f(WFL)' + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g}$$

NKMqm: Nettokaltmiete pro m²

f(WFL)': neu berechnete Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

$x_{i,g}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

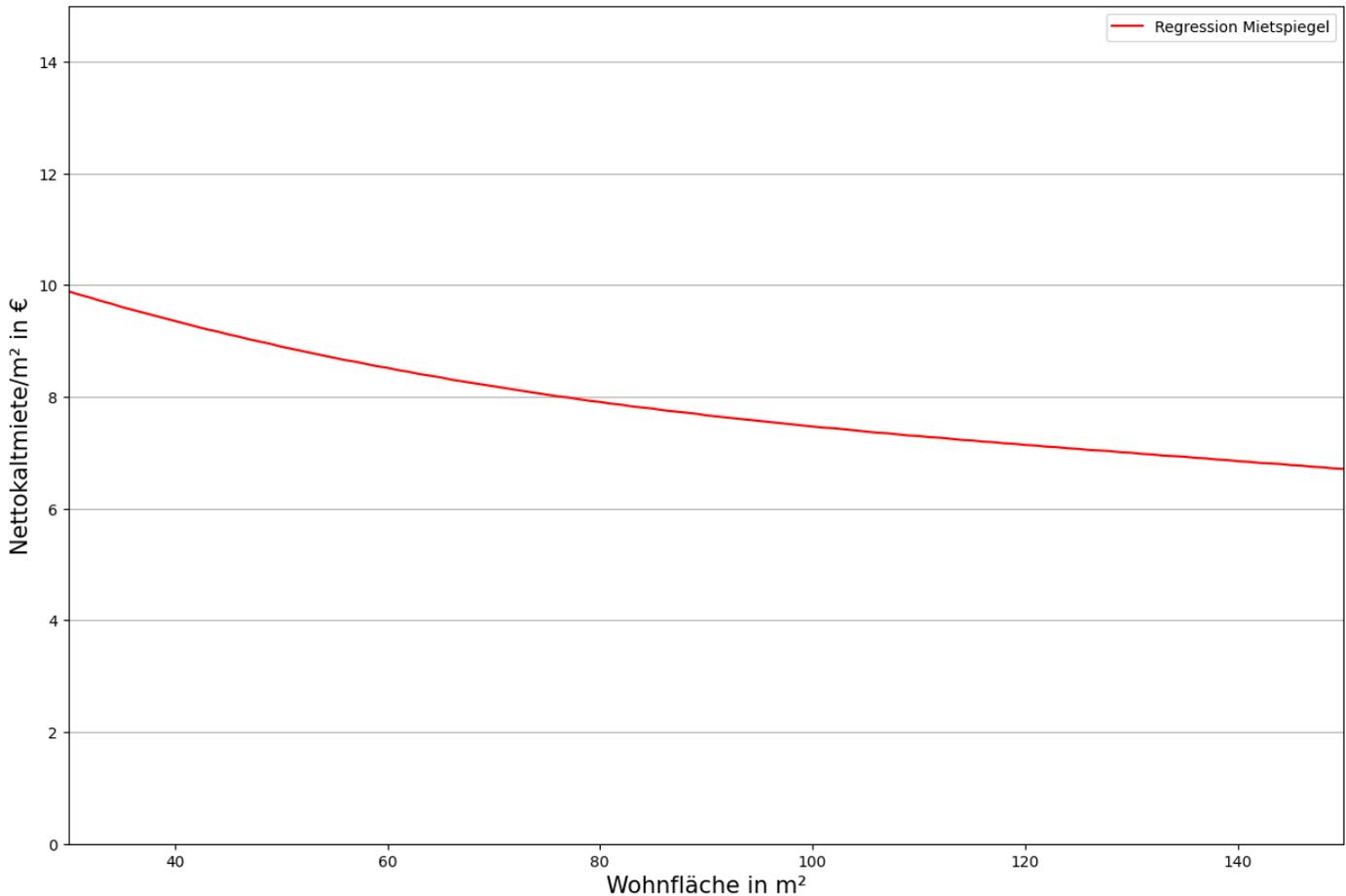
7.4 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet.

Auf Grundlage der Nettokaltmiete pro m² wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z.B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen oder es bestand die Tendenz zu einer Überanpassung (Overfitting). Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 12,33305 - 0,08747 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,000553 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,0000013899 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

In Berechnungsschritt 2 reduzierte sich der Wert der Konstanten auf 12,086492. Die Funktionen in der folgenden Abbildung entspricht dem Ergebnis nach dem zweiten Berechnungsschritt.

Abbildung 2: Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in €/m²

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

Der Mietspiegel ist nur für einen eingeschränkten Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Fallzahl in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 30 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 und 150 m² aus.

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

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
30	9,92 €	61	8,49 €	92	7,64 €	123	7,11 €
31	9,86 €	62	8,46 €	93	7,62 €	124	7,09 €
32	9,81 €	63	8,42 €	94	7,60 €	125	7,08 €
33	9,75 €	64	8,39 €	95	7,57 €	126	7,06 €
34	9,70 €	65	8,36 €	96	7,55 €	127	7,05 €
35	9,64 €	66	8,32 €	97	7,54 €	128	7,03 €
36	9,59 €	67	8,29 €	98	7,52 €	129	7,02 €
37	9,54 €	68	8,26 €	99	7,50 €	130	7,01 €
38	9,48 €	69	8,23 €	100	7,48 €	131	6,99 €
39	9,43 €	70	8,20 €	101	7,46 €	132	6,98 €
40	9,38 €	71	8,17 €	102	7,44 €	133	6,96 €
41	9,33 €	72	8,14 €	103	7,42 €	134	6,95 €
42	9,29 €	73	8,11 €	104	7,41 €	135	6,93 €
43	9,24 €	74	8,08 €	105	7,39 €	136	6,92 €
44	9,19 €	75	8,05 €	106	7,37 €	137	6,91 €
45	9,14 €	76	8,02 €	107	7,35 €	138	6,89 €
46	9,10 €	77	7,99 €	108	7,34 €	139	6,88 €
47	9,05 €	78	7,97 €	109	7,32 €	140	6,86 €
48	9,01 €	79	7,94 €	110	7,30 €	141	6,85 €
49	8,96 €	80	7,92 €	111	7,29 €	142	6,83 €
50	8,92 €	81	7,89 €	112	7,27 €	143	6,82 €
51	8,88 €	82	7,87 €	113	7,26 €	144	6,80 €
52	8,84 €	83	7,84 €	114	7,24 €	145	6,79 €
53	8,80 €	84	7,82 €	115	7,23 €	146	6,78 €
54	8,76 €	85	7,79 €	116	7,21 €	147	6,76 €
55	8,72 €	86	7,77 €	117	7,19 €	148	6,75 €
56	8,68 €	87	7,75 €	118	7,18 €	149	6,73 €
57	8,64 €	88	7,72 €	119	7,16 €	150	6,71 €
58	8,60 €	89	7,70 €	120	7,15 €		
59	8,56 €	90	7,68 €	121	7,13 €		
60	8,53 €	91	7,66 €	122	7,12 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben der Baujahresklasse ebenfalls die Lage, die Art, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term $\beta_{1,g}x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g}x_{m,g}$ integriert (siehe Abschnitt 7.3.2).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Modell behalten und im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m² gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr ³ bis 1960	- 0,44 €	- 2,492	0,013
Baujahr 1978 bis 1983	+ 0,42 €	1,808	0,071
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,39 €	2,093	0,037
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,39 €	5,737	0,000
Baujahr 2020 bis 2024	+ 1,72 €	6,951	0,000
Haundorf und Beutelsdorf	- 0,74 €	-2,302	0,022
Herzobase	+ 0,88 €	2,003	0,046
Niederndorf	- 0,52 €	- 2,726	0,007
Zweifelsheim, Höfen, Steinbach und Burg- stall	- 0,71 €	- 1,968	0,049
Dachgeschosswohnung	- 0,32 €	- 2,231	0,026
Erdgeschosswohnung	- 0,24 €	- 1,997	0,046
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,69 €	4,086	0,000
Sowohl Dusche als auch Badewanne im Ba- dezimmer	+ 0,34 €	2,455	0,014
Mitvermietete Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. <i>Herd, Kühl- schrank, Spülmaschine</i>), Spülbecken mit Un- terschrank und Kucheneinbauschränken (keine Kochnische)	+ 0,84 €	6,910	0,000
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. <i>Par- kettboden, Holzdielen, Marmor oder gleich- wertige Natursteine</i>)	+ 0,29 €	2,257	0,024
Abstellraum in der Wohnung (<i>kein Einbau- schrank, mindestens 1 m²</i>)	+ 0,29 €	2,508	0,012
Alle Türen mindestens 90 cm breit	+ 0,26 €	2,192	0,029
Durchgangszimmer (<i>Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durch- quert werden muss</i>)	- 0,34 €	- 2,168	0,030
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus	- 0,32 €	- 2,410	0,016

³ Jahr der Fertigstellung (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden - z.B. Dach-
geschossausbau - gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. neue Böden
oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr)

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle</i>)	- 0,41 €	- 3,036	0,002
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,07 €	6,113	0,000
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (<i>drei fest verbundene Scheiben</i>)	+ 0,30 €	2,009	0,045
Außenwanddämmung ab 2002 in Gebäude, das vor 2002 errichtet wurde, durchgeführt	+ 0,60 €	3,047	0,002

7.5.1 Baujahr

Tab. 4: Übersicht der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr bis 1960	- 0,44 €	- 2,492	0,035
Baujahr 1978 bis 1983	+ 0,42 €	1,808	0,071
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,39 €	2,093	0,037
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,39 €	5,737	0,000
Baujahr 2020 bis 2024	+ 1,72 €	6,951	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Ihre Abbildung gelingt auch über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Im Ergebnis werden Zuschläge für fünf Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zuschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 4 zu entnehmen. Die Baujahresklasse von 1961 bis 1977 sowie die Baujahresklasse von 1984 bis 2001 sind nicht separat in das Regressionsmodell eingegangen, sie werden folglich nicht in Tab. 4 aufgeführt. Für diese Baujahresklassen gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Tabelle 5: Übersicht der Zu- und Abschläge der Art des Gebäudes und der Wohnung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	t-Wert	Signifikanz
Dachgeschosswohnung	- 0,32 €	- 2,231	0,026
Erdgeschosswohnung	- 0,24 €	- 1,997	0,046

Die Fragen 6 bis 9 des Fragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes und der Wohnung erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungs- oder Häusertypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung ergaben sich Abschläge für Dachgeschosswohnungen und Erdgeschosswohnungen.

7.5.3 Ausstattungsmerkmale

Tab. 6: Übersicht der Zu- und Abschläge der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	t-Wert	Signifikanz
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,69 €	4,086	0,000
Sowohl Dusche als auch Badewanne im Badezimmer	+ 0,34 €	2,455	0,014
Mitvermietete Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. <i>Herd, Kühlschrank, Spülmaschine</i>), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken (keine Kochnische)	+ 0,84 €	6,910	0,000
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. <i>Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine</i>)	+ 0,29 €	2,257	0,024
Abstellraum in der Wohnung (<i>kein Einbauschränk, mindestens 1 m²</i>)	+ 0,29 €	2,508	0,012
Alle Türen mindestens 90 cm breit	+ 0,26 €	2,192	0,029
Durchgangszimmer (<i>Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss</i>)	- 0,34 €	- 2,168	0,030
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus	- 0,32 €	- 2,410	0,016
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle</i>)	- 0,41 €	- 3,036	0,002
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,07 €	6,113	0,000

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (<i>drei fest verbundene Scheiben</i>)	+ 0,30 €	2,009	0,045

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Fragebogen der Mieterbefragung durch die Fragen 11 bis 17 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Fußbodenbeläge, Stellplätze, die Art der Heizung sowie die Art der Fenster. Die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, für die ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte, sind in Tab. 6 aufgeführt. Es wurde für den Mietspiegel außerdem eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen ohne Badezimmer oder WC in der Wohnung sind nicht in die Auswertung eingegangen: Der Mietspiegel gilt für solche Wohnungen nicht.

7.5.4 Modernisierung und energetische Sanierung

Tab. 7: Übersicht der Zu- und Abschläge der Modernisierung und energetische Sanierung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Außenwanddämmung ab 2002 in Gebäude, das vor 2002 errichtet wurde, durchgeführt	+ 0,60 €	3,047	0,002

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen wurden energetische Maßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 18 und 19), wobei sich trotz der Untersuchung von abgefragten Einzelmaßnahmen sowie verschiedenen Kombinationsvariablen bei den nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen kein signifikanter Einfluss zeigte.

Energetische Sanierung

Es wurden auch die durchgeführten energetischen Sanierungen abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen.

Für die energetischen Sanierungen wurden die abgefragten Einzelmaßnahmen getestet, zusätzlich wurden verschiedene Kombinationsvariablen untersucht. Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss auf die Miethöhe für die Dämmung der Außenwand ab dem Jahr 2002 ergeben. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht. Dieser Zuschlag gilt nur für Gebäude, die vor dem Jahr 2002 errichtet wurden.

7.5.5 Wohnlage

Tab. 8: Übersicht der Zu- und Abschläge der Wohnlage

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Haundorf und Beutelsdorf	- 0,74 €	-2,302	0,022
Herzobase	+ 0,88 €	2,003	0,046
Niederndorf	- 0,52 €	- 2,726	0,007
Zweifelsheim, Höfen, Steinbach und Burg- stall	- 0,71 €	- 1,968	0,049

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Herzogenaurach zur Verfügung gestellt wurden. Konkret wurden folgende Daten genutzt:

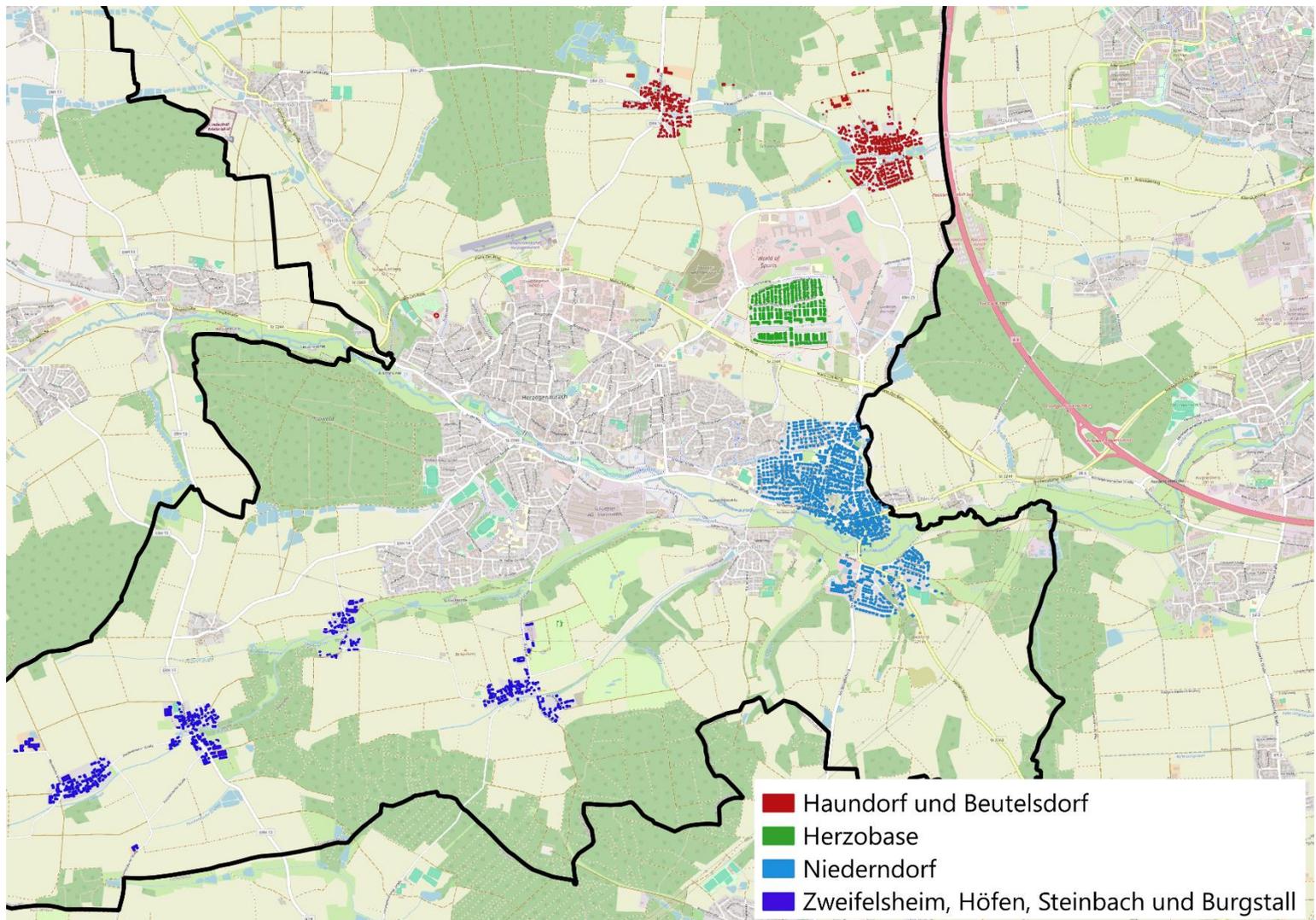
- Räumliche Gliederung (u.a. Gemeindeteile)
- Bushaltestellen
- Adresskoordinaten
- Versorgungszentren
- Art der Bebauung (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau und Einwohneranzahl pro Adresse)
- Schulen
- Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für die räumliche Gliederung, Reihenhäuser- und Geschosswohnungsbau sowie Bodenrichtwerte lagen Informationen für das gesamte Stadtgebiet vor, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für Schulen, Bushaltestellen und Versorgungszentren wurde hingegen von jeder Adresse aus die kürzeste Entfernung gemessen.

Herzogenaurach gliedert sich in 19 Gemeindeteile. In der Auswertung gab es einen Zuschlag für den Gemeindeteil Herzobase sowie drei Abschläge unterschiedlicher Höhe für die Gemeindeteile Haundorf und Beutelsdorf, Niederndorf sowie Zweifelsheim, Höfen, Steinbach und Burgstall. Für alle anderen Gemeindeteile (darunter die Kernstadt) wurde kein Zu- oder Abschlag ermittelt.

Die signifikanten Merkmale der Wohnlage sind auf der Karte in Abbildung 3 grafisch dargestellt. Für weitere Lagemerkmale konnte kein signifikanter Zu- oder Abschlag ermittelt werden.

Abbildung 3: Kartierung der Lagemerkmale



Quelle Grundlagedaten: Stadt Herzogenaurach, Amt für Planung, Natur und Umwelt; © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/)

7.6 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2002 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.
- Es sind nicht alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale mit einem statistisch signifikanten Effekt in den Mietspiegel eingegangen.

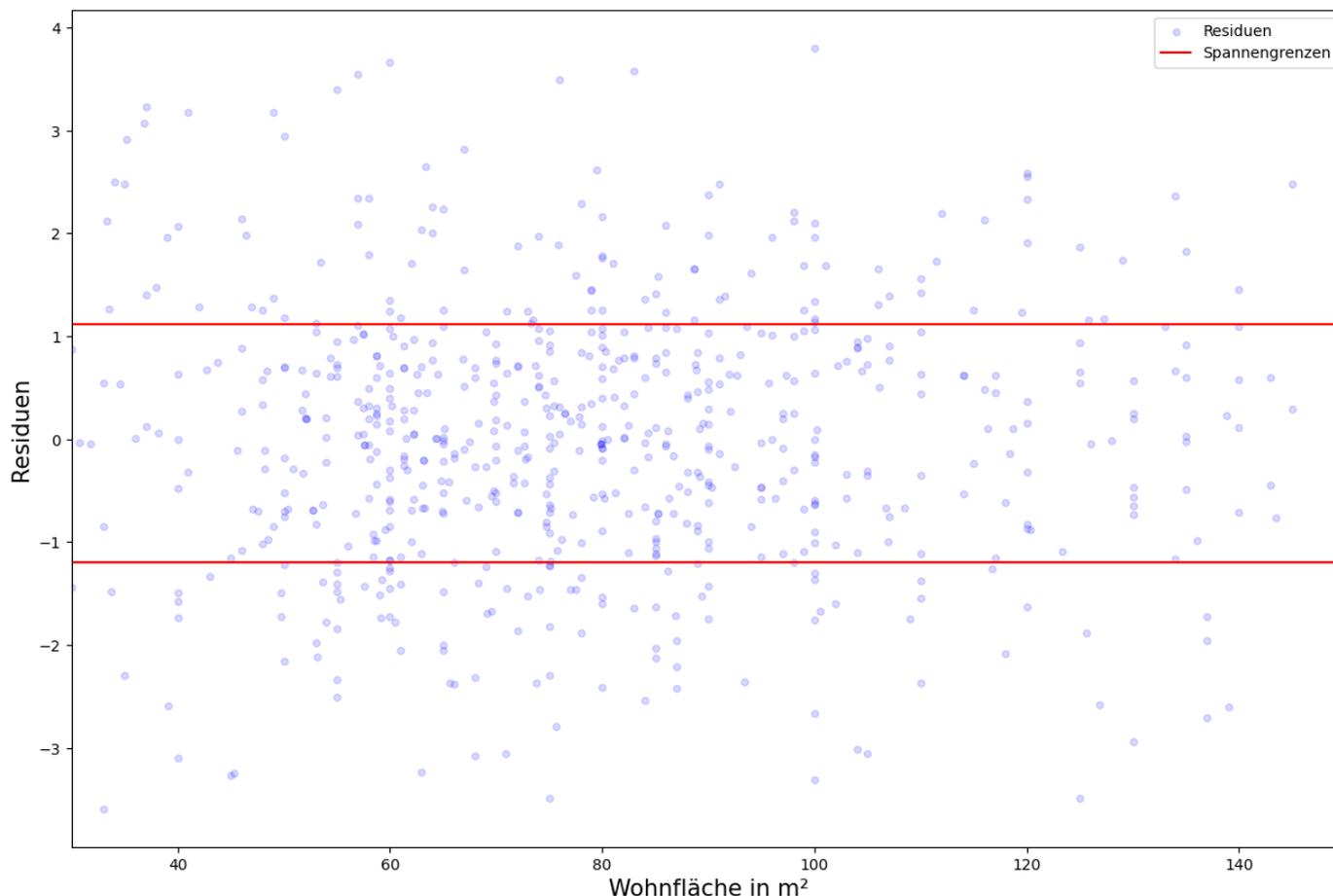
Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§ 14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem ersten Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 7.3.1).

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei - 1,20 €. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei + 1,12 €. Die Spanne ist in Abbildung 4 grafisch dargestellt.

Abbildung 4: Residuen und Spanne des Mietspiegels



7.7 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 64,8 %, d. h. 64,8 % der Variation

der Nettokaltmiete pro m² wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 46,2 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, zudem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m² als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die gesamte Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R² Werte zur Folge.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 4). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. 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, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem 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. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ gewählt worden, also einer mindestens

95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird jeweils das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt.

8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietta-
belle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basis-
miete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro
m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung liegt innerhalb der ermittelten
Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spannengrenzen zu der durch-
schnittlichen ortsübliche Vergleichsmiete pro m² hinzugerechnet. Um die absolute
Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spannengrenzen
in € pro m² mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die abso-
lute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Er-
gebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Defini-
tion der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die
Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines
Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-
Dokument auf der Internetseite der Stadt Herzogenaurach heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem
die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Home-
page der Stadt Herzogenaurach zu finden.

9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel sowie vom Stadtrat der Stadt Herzogenaurach als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel trat zum 1. Oktober 2024 in Kraft. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Adressverzeichnis zur Wohnlage

Mieter*-Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Herzogenaurach 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).** Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 12. April 2024 aus. Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.herzogenaurach.de/datenschutz/informationspflichten.

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/herzo> vornehmen. Ihr **Zugangscode** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an das ALP Institut zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlt der Empfänger. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren Vermieter* zu Rate.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	<input type="checkbox"/> Mieter* → weiter	<input type="checkbox"/> Eigentümer* → Ende	<input type="checkbox"/> Untermieter* → Ende
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.03.2018 angemietet?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.03.2018 verändert? (<i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende	
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*tätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (<i>gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Frage H	
Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende	
Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (<i>zum vorübergehenden Gebrauch, kein Kündigungsausschluss</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
Frage 2: Wie hoch ist die für März 2024 vereinbarte Miete? (<i>gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung</i>)	Ich bezahle insgesamt an den Vermieter* (Gesamtbetrag): (<i>Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!</i>)		
	<input type="text"/> €		
	Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:		
a) Nettokaltmiete (<i>oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage</i>):	<input type="text"/> €		
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (<i>Monatliche Pauschale / Vorauszahlung</i>):	<input type="text"/> €		
c) Möblieringzuschlag:	<input type="text"/> €		
d) Garage / Stellplatz:	<input type="text"/> €		
e) Andere Kosten / Zuschläge für _____:	<input type="text"/> €		

Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (vom Vermieter* gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mitvermietete Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und Kücheneinbauschränken (keine Kochnische) | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine) | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden) | <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss) |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum für Fahrräder (geschlossener, vor Diebstahl und Witterungseinfluss geschützter Raum mit zwei und mehr Stellplätzen je Wohnung, von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine für Rollstühle geeignete Rampe oder über maximal drei Treppenstufen zu erreichen) | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle) |
| | <input type="checkbox"/> Garten zur → <input type="checkbox"/> alleinigen Nutzung |
| | <input type="checkbox"/> gemeinschaftlichen/anteiligen Nutzung mit anderen |
| | <input type="checkbox"/> Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden |

Frage 15: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von dem Vermieter* gestellt, nur eine Antwort möglich)

- Keine vom Vermieter* gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters* beschafft wurde)
- Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)
- Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)
- Einzelöfen
- Sonstiges, und zwar: _____

Frage 16: Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

- Öl Fernwärme Strom Solarenergie Wärmepumpe
 Gas Kohle Holz/Pellets Sonstige Energieträger Unbekannt

Frage 17: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich)

- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)
 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)
 Kastenfenster/Doppelflügel fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)
 Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Frage 18: Wurden folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

	Ja	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger): (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Falls ja: Wurden die folgenden energetischen Maßnahmen **ab 2002** durchgeführt?

	Ja	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger): (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 19: Wurden seit dem 01.01.2010 Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter* durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten?

- Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken) Ja Nein Unbekannt
 Elektroinstallation Ja Nein Unbekannt

Frage 20: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Wohnlagenverzeichnis

Im Mietspiegel für Herzogenaurach hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der anzuwendende Zu-/Abschlag kann dem Wohnlagenverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zu-/Abschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Lohhofer Straße 1-41) gilt der Zu-/ Abschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Lohhofer Straße 1, 3, 5 usw.).

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Adalbert-Stifter-Straße	±0,00€	Bahnhofstraße	±0,00€
Adam-Kraft-Straße	±0,00€	Bamberger Straße	±0,00€
Adi-Dassler-Platz	±0,00€	Bayernstraße	-0,52€
Adi-Dassler-Straße	-0,74€	Beethovenstraße	±0,00€
Adlerstraße	±0,00€	Benzstraße	±0,00€
Adolf-Kolping-Straße	±0,00€	Bergstraße	±0,00€
Ahornstraße	±0,00€	Berliner Straße	+0,88€
Albert-Schweitzer-Straße	+0,88€	Berneisstraße	±0,00€
Albrecht-Dürer-Straße	±0,00€	Bernhard-Dietz-Weg	±0,00€
Alfred-Fried-Straße	+0,88€	Bertha-von-Suttner-Straße	+0,88€
Am Behälterberg	-0,52€	Bertolt-Brecht-Straße	+0,88€
Am Birkenbühl	±0,00€	Beutelsdorfer Straße	-0,74€
Am Buck	±0,00€	Biberweg	-0,52€
Am Burgwald	-0,71€	Birkenweg	±0,00€
Am Friedhof	±0,00€	Blobenstraße	-0,74€
Am Gemeindeweiher	-0,52€	Blumenstraße	±0,00€
Am Goldberganger	±0,00€	Brahmsstraße	±0,00€
Am Gründla	±0,00€	Brentanostraße	±0,00€
Am Hallertürlein	±0,00€	Breslauer Straße	±0,00€
Am Hans-Ottenberg	±0,00€	Brucknerstraße	±0,00€
Am Hasengarten	-0,52€	Brunnenweg	±0,00€
Am Hirtengraben	±0,00€	Buchenstraße	±0,00€
Am Rahmberg	±0,00€	Bunzlauer Straße	±0,00€
Am Rehweg	±0,00€	Burgstall	-0,71€
Am Schloßgraben	±0,00€	Burgstaller Weg	±0,00€
Am Stiegelein	±0,00€	Bussardweg	-0,52€
Am Stockberg	-0,52€	Büchenbacher Straße	-0,52€
Am Viehtrieb	-0,74€	Cadolzburger Straße	±0,00€
Am Wasserwerk	±0,00€	Carl-von-Ossietzky-Straße	+0,88€
Am Weihersbach	±0,00€	Christoph-Daßler-Straße	±0,00€
Am Wiwaweiher	±0,00€	Cyprianstraße	±0,00€
Amselweg	-0,71€	Dachsweg	-0,52€
An der Aurach	-0,52€	Dahlienstraße	±0,00€
An der Bieg	±0,00€	Daimlerstraße	±0,00€
An der Kirche	-0,74€	Damaschkestraße	±0,00€
An der Schütt	±0,00€	Dambachstraße	±0,00€
Anemonenweg	±0,00€	Dechsendorfer Straße	-0,52€
Anna-Herrmann-Straße	±0,00€	Dieselstraße	±0,00€
Anna-Seghers-Straße	+0,88€	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	±0,00€
Ansbacher Straße	±0,00€	Dohnwaldstraße	±0,00€
Antwerpenstraße	+0,88€	Dondörflein	-0,71€
Aristide-Briand-Straße	+0,88€	Dr.-Daßler-Straße	±0,00€
Athenstraße	+0,88€	Dr.-Fröhlich-Straße	±0,00€
Auf der Nutzung	±0,00€	Dr.-Pezold-Straße	±0,00€
Badener Weg	-0,52€	Dr.-Rühl-Straße	±0,00€
Badgasse	±0,00€	Dr.-Walther-Straße	±0,00€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Dr.-Wilhelm-Schaeffler-Straße	±0,00€	Graf-von-Stauffenberg-Straße	+0,88€
Dr.-Wölfel-Straße	±0,00€	Gustav-Hertz-Straße	±0,00€
Ebrachweg	-0,52€	Gustav-Stresemann-Straße	+0,88€
Eckenmühle	±0,00€	Gutenbergstraße	±0,00€
Edergasse	±0,00€	Gänseblümchenweg	±0,00€
Edith-Stein-Straße	+0,88€	Görlitzer Straße	±0,00€
Egerländer Straße	±0,00€	Habichtweg	-0,52€
Egkstraße	±0,00€	Hammerbacher Straße	±0,00€
Eichelmühlgasse	±0,00€	Hannberger Straße	-0,52€
Eichenberg	±0,00€	Hans-Herold-Straße	±0,00€
Eichendorffstraße	±0,00€	Hans-Sachs-Straße	±0,00€
Eichholzstraße	-0,52€	Hans-Sterzl-Straße	±0,00€
Einsteinstraße	±0,00€	Haundorfer Straße	-0,74€
Elisabethstraße	±0,00€	Hauptendorfer Straße	±0,00€
Engelgasse	±0,00€	Hauptstraße	±0,00€
Erlanger Straße	±0,00€	Haydnstraße	±0,00€
Erlenstraße	±0,00€	Heinestraße	±0,00€
Eschenstraße	±0,00€	Heinrichsmühle	±0,00€
Falkendorfer Straße	±0,00€	Heinrichstraße	±0,00€
Falkenweg	-0,71€	Helsinkistraße	+0,88€
Fasanenweg	-0,52€	Henri-Dunant-Straße	+0,88€
Feldstraße	-0,74€	Hermann-Müller-Straße	±0,00€
Fichtestraße	±0,00€	Hessenstraße	-0,52€
Fliederstraße	±0,00€	Hintere Gasse	±0,00€
Flurstraße	±0,00€	Hirschberger Straße	±0,00€
Forststraße	-0,74€	Hirtenbuckstraße	±0,00€
Frankenstraße	-0,52€	Hirtenwiesen	±0,00€
Franz-Hußenether-Straße	-0,74€	Hofwiesenstraße	-0,74€
Frauenaauracher Straße	-0,52€	Holsteiner Weg	-0,52€
Fridtjof-Nansen-Straße	+0,88€	Holunderweg	±0,00€
Friedrich-Weiler-Platz	±0,00€	Holzäckerstraße	±0,00€
Fuchsweg	-0,52€	Horst-Dassler-Straße	-0,74€
Föhrenberg	±0,00€	Hubertusstraße	-0,74€
Fürther Straße	+0,88€	Hutweg	±0,00€
Galgenhofer Straße	±0,00€	Händelstraße	±0,00€
Gartenstraße	±0,00€	Häuslinger Weg	-0,52€
Georg-Elser-Straße	+0,88€	Höchstadter Weg	±0,00€
Gerhart-Hauptmann-Straße	±0,00€	Höfener Straße	±0,00€
Geschwister-Scholl-Straße	+0,88€	Hüttendorfer Straße	-0,52€
Ginsterweg	±0,00€	INA-Ring	±0,00€
Gladiolenstraße	±0,00€	Im Espan	±0,00€
Glatzer Straße	±0,00€	In der Reuth	±0,00€
Gleiwitzer Straße	±0,00€	In der Röte	±0,00€
Glockengasse	±0,00€	Industriestraße	±0,00€
Gluckstraße	±0,00€	Jane-Addams-Straße	+0,88€
Goethestraße	±0,00€	Jean-Mandel-Straße	+0,88€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Johann-Raab-Weg	±0,00€	Liegnitzer Straße	±0,00€
Johann-Sebastian-Bach-Straße	±0,00€	Lilienstraße	±0,00€
Julius-Leber-Straße	+0,88€	Lindenweg	±0,00€
Jupiterstraße	-0,52€	Lion-Feuchtwanger-Straße	+0,88€
Jägerweg	±0,00€	Lisztstraße	±0,00€
Kantstraße	±0,00€	Lohhof	±0,00€
Kapellenstraße	-0,74€	Lohhofer Straße 1-41	-0,52€
Kardinal-Döpfner-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 2-36	-0,52€
Kardinal-Faulhaber-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 40-48	±0,00€
Karl-Bröger-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 43-69	±0,00€
Karlsbader Straße	±0,00€	Lohstraße	±0,00€
Kastanienweg	±0,00€	Londonstraße	+0,88€
Katscherstraße	±0,00€	Lortzingstraße	±0,00€
Kellergasse	±0,00€	Ludwig-Quidde-Straße	+0,88€
Kiefernberg	±0,00€	Luitpold-Maier-Straße	±0,00€
Kiesgrube	-0,52€	Lupinenstraße	±0,00€
Kiliansplatz	±0,00€	Löwenzahnweg	±0,00€
Kirchenplatz	±0,00€	Mainstraße	-0,52€
Kleiststraße	±0,00€	Margeritenstraße	±0,00€
Klingenweiherstraße	-0,74€	Maria-Lerch-Straße	±0,00€
Klosterwaldstraße	-0,74€	Maria-Ward-Straße	±0,00€
Klummgasse	±0,00€	Marktplatz	±0,00€
Kolbstraße	±0,00€	Marsstraße	-0,52€
Konrad-Groß-Straße	±0,00€	Martin-Luther-Platz	±0,00€
Konrad-Scheidler-Straße	±0,00€	Mater-Rosalie-Weg	±0,00€
Konrad-Wormser-Straße	-0,74€	Mausdorfer Straße	-0,71€
Kornblumenstraße	±0,00€	Max-Planck-Straße	±0,00€
Kosbacher Straße	-0,74€	Meisenweg	-0,71€
Kriegenbrunner Straße	-0,52€	Melbournestraße	+0,88€
Krohäckerstraße	-0,74€	Membacher Straße	-0,74€
Krokusstraße	±0,00€	Mercedes-Gleitze-Straße	±0,00€
Kunigundenstraße	±0,00€	Merkurstraße 1-17a	-0,52€
Kupferbergstraße	-0,74€	Merkurstraße 2-18	-0,52€
Kurrstraße	±0,00€	Merkurstraße 21-25	±0,00€
Kurt-Tucholsky-Straße	+0,88€	Merkurstraße 22	±0,00€
Kärntner Straße	±0,00€	Michael-Kreß-Weg	±0,00€
Käthe-Dassler-Straße	-0,74€	Michelbacher Weg	-0,71€
Lange Striche	±0,00€	Mohnblumenweg	±0,00€
Langenzenner Straße	±0,00€	Montrealstraße	+0,88€
Langer Platz	±0,00€	Moskaustraße	+0,88€
Leharstraße	±0,00€	Mozartstraße	±0,00€
Leitenäckerstraße	-0,74€	Möhrendorfer Straße	-0,52€
Lenzenbergstraße	±0,00€	Mönaustraße	-0,74€
Leonhard-Ritter-Straße	±0,00€	Mühlgasse	±0,00€
Lerchenweg	-0,71€	Münchauracher Straße	-0,52€
Lessingstraße	±0,00€	Münchener Straße	+0,88€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Nankendorfer Straße	±0,00€	Rote Klinge	±0,00€
Nelkenstraße	±0,00€	Rudelsäcker Weg	-0,74€
Nelly-Sachs-Straße	+0,88€	Rudolf-Dassler-Straße	±0,00€
Neptunstraße	-0,52€	Ruppertstraße	±0,00€
Neundorfer Straße	-0,71€	Röntgenstraße	±0,00€
Neuseser Straße	-0,74€	Rückertstraße	±0,00€
Niederndorfer Hauptstraße	-0,52€	Sachsenstraße	-0,52€
Noppengasse	±0,00€	Sandstraße	±0,00€
Noppenplatz	±0,00€	Sandäcker	±0,00€
Nutzungstraße	±0,00€	Saturnstraße	-0,52€
Nürnberger Straße	+0,88€	Schießhausstraße	±0,00€
Offenbachstraße	±0,00€	Schillerstraße	±0,00€
Ohmstraße	±0,00€	Schlaffhäusergasse	±0,00€
Olympiaring 1-3	±0,00€	Schlehenweg	±0,00€
Olympiaring 2	±0,00€	Schleifmühle	±0,00€
Olympiaring 18-90	-0,74€	Schlesierstraße	-0,52€
Olympiaring 100	±0,00€	Schmiedstraße	-0,74€
Orffstraße	±0,00€	Schreberstraße	±0,00€
Orionstraße	±0,00€	Schubertring	±0,00€
Ottostraße	±0,00€	Schulstraße	-0,52€
PUMA Way	±0,00€	Schumannstraße	±0,00€
Pappelweg	±0,00€	Schwarzholzstraße	-0,74€
Parisstraße	+0,88€	Schwedenstraße	±0,00€
Parkstraße	±0,00€	Schönthalstraße	±0,00€
Pater-Loyson-Straße	±0,00€	Schürstraße	±0,00€
Paul-Lincke-Straße	±0,00€	Schützengraben	±0,00€
Peter-Fleischmann-Straße	-0,52€	Schützstraße	±0,00€
Peter-Vischer-Straße	±0,00€	Sesselmannstraße	±0,00€
Pfälzer Straße	-0,52€	Siedlung	±0,00€
Pirckheimerstraße	±0,00€	Sonnenstraße	-0,52€
Plonergasse	±0,00€	Sperberweg	±0,00€
Puschendorfer Straße 1-1a	±0,00€	Spiegelgartenstraße	±0,00€
Puschendorfer Straße 2	-0,71€	St.-Josefs-Platz	-0,52€
Rathgeberstraße	±0,00€	Stegerstraße	±0,00€
Regerstraße	±0,00€	Steggasse	±0,00€
Regnitzweg	-0,52€	Steinbacher Straße	-0,71€
Reichenberger Straße	±0,00€	Steinweg	±0,00€
Reichenfelser Straße	±0,00€	Sternstraße	-0,52€
Reisigstraße	-0,74€	Steadacher Straße	-0,74€
Reytherstraße	±0,00€	Stockholmstraße	+0,88€
Richard-Wagner-Straße	±0,00€	Stolzstraße	±0,00€
Rilkestraße	±0,00€	Straußstraße	±0,00€
Ringstraße	±0,00€	Straßenäcker	±0,00€
Ritzgasse	±0,00€	Störcherstraße	±0,00€
Romstraße	+0,88€	Sudetenring	-0,52€
Rosenstraße	±0,00€	Tachauer Weg	±0,00€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Tannenweg	±0,00€	Ziehrerstraße	±0,00€
Telemannstraße	±0,00€	Zum Flughafen	±0,00€
Theodor-Heuss-Straße	±0,00€	Zum Köpfbwasen	±0,00€
Thomas-Christian-Fink-Weg	-0,52€	Zum Schwalbennest	±0,00€
Thüringer Straße	-0,52€	Zum Voltensteg	-0,52€
Tiroler Straße	-0,52€	Zweifelsheimer Straße 1-1a	±0,00€
Tokiostraße	+0,88€	Zweifelsheimer Straße 4	±0,00€
Trosslerstraße	±0,00€	Zweifelsheimer Straße 22-44	-0,71€
Tuchenbacher Straße	-0,52€	Zweifelsheimer Straße 25-49	-0,71€
Tuchmachergasse	±0,00€		
Tulpenstraße	±0,00€		
Turnerweg	±0,00€		
Uhlandstraße	±0,00€		
Ulmenstraße	±0,00€		
Vacher Straße 3-27	-0,52€		
Vacher Straße 6-24	-0,52€		
Vacher Straße 40	±0,00€		
Veilchenstraße	±0,00€		
Veit-Stoß-Straße	±0,00€		
Veitsbronner Straße	±0,00€		
Venusweg	-0,52€		
Von-Andechs-Weg	±0,00€		
Von-Brauneck-Straße	±0,00€		
Von-Erthal-Straße	±0,00€		
Von-Hauck-Straße	±0,00€		
Von-Hohenlohe-Straße	±0,00€		
Von-Ketteler-Straße	±0,00€		
Von-Schönborn-Straße	±0,00€		
Von-Seckendorff-Straße	±0,00€		
Von-Weber-Straße	±0,00€		
Wacholderweg	±0,00€		
Waldstraße	±0,00€		
Weidenweg	±0,00€		
Welkenbacher Kirchweg	±0,00€		
Werner-Heisenberg-Straße	±0,00€		
Wielandstraße	±0,00€		
Wiesengrund	±0,00€		
Wiesenstraße	±0,00€		
Wilhelm-Löhe-Straße	±0,00€		
Willy-Brandt-Platz	+0,88€		
Wolfsberger Straße	±0,00€		
Wolfsleite	±0,00€		
Wydhösselstraße	±0,00€		
Würzburger Straße	±0,00€		
Zellerstraße	±0,00€		
Zeppelinstraße	±0,00€		

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de