

Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bocholt 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

Witten, den 9. Januar 2026



Inhalt

1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	8
2.1 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	10
2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	11
2.3 Gewichtung der Eigentümergruppen	14
2.4 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	15
2.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	15
2.4.2 Garagen und Stellplätze.....	16
2.5 Überblick über Daten für das Mietspiegelmodell.....	17
2.5.1 Plausibilitäts- und weitere Prüfungen, Ausreißerbereinigung und sonstige Ausschlüsse	17
2.5.2 Ermittelte Nettokaltmiete pro m ²	18
2.5.3 Verteilung über das Stadtgebiet, nach Baualtersbereichen und Wohnflächenklassen	20
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus.....	23
3.1 Verwendetes Regressionsmodell	23
3.2 Methodische Vorgehensweise	23
3.3 Regressionsmodell – Erste Stufe	26
3.3.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells	27
3.3.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells – Erste Stufe	29
3.4 Regressionsmodell – Zweite Stufe	30
4. Lage im Stadtgebiet.....	31
5. Tableau des Bocholter Mietspiegels	34
5.1 Aufbau des Tableaus	34
5.2 Anwendung der Mietspannen	35
6. Fragebogen.....	38

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der ungewichteten Daten	19
Abb. 2:	Histogramm der gewichteten Daten	20
Abb. 3:	Verteilung der Wohneinheiten über das Stadtgebiet der Stadt Bocholt.....	21
Abb. 4:	Wohnlageneinstufung für Bocholt (Ausschnitt)	32

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1:	Rücklaufstatistik: Bruttostichprobe	10
Tab. 2:	Nettostichprobe, Ausschöpfungs- und Rückmeldequote	11
Tab. 3:	Ausschlussgründe auf Ebene der Stichprobenelemente	13
Tab. 4:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	14
Tab. 5:	Überblick über die Gewichtung der Ergebnisstichprobe	15
Tab. 6:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten.....	16
Tab. 7:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Garagen- und Tiefgaragenplätze	17
Tab. 8:	Weitere Fallausschlüsse aufgrund von Prüfergebnissen	18
Tab. 9:	Deskriptive Statistik der ungewichteten Daten	19
Tab. 10:	Deskriptive Statistik der gewichteten Daten	20
Tab. 11:	Verteilung der Wohneinheiten über Baujahresbereiche.....	22
Tab. 12:	Verteilung der Wohneinheiten über Wohnflächenklassen	22
Tab. 13:	Regressionsmodell (erste Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2026	27
Tab. 14:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.....	29
Tab. 15:	Parameterschätzer des Regressionsmodells – Zweite Stufe	31
Tab. 16:	Grundtabelle für den Mietspiegel 2026 der Stadt Bocholt	34

1. Einleitung

Erstellung des Bocholter Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Bocholter Mietspiegel 2026 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Bocholt. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Bocholter Mietspiegel“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Bocholter Heimbau eG,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt,
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- Sparkasse Westmünsterland,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- Volksbank Bocholt eG,
- WML Wohnbau Westmünsterland eG.

Der Bocholter Mietspiegel 2026 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Bocholter Mietspiegel 2026 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2027.

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

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

Für die Erhebung der Daten wurde von der Neitzel Consultants GmbH, Bochum, eine repräsentative Vermieterbefragung zum Stand Mai 2025 durchgeführt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Abschnitt 2 genauer 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 Abschnitt 3 erläutert.

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

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

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

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

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

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten

Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Kommunen, die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalens aufgrund der in § 558d Abs. 2 BGB enthaltenen Verordnungsermächtigung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt worden sind, darf die zulässige Miete bei Mietbeginn – abgesehen von im Gesetz definierten Ausnahmetatbeständen – die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (sogenannte „Mietpreisbremse“). Qualifizierte Mietspiegel erhalten aufgrund der Vermutungswirkung bei der Anwendung der Mietpreisbremse eine besondere Bedeutung. Die Gebietskulisse ist zum 1. März 2025 mit Inkrafttreten der neuen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) neu festgelegt worden. Die Stadt Bocholt ist nicht in die Gebietskulisse eingeordnet worden.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Bocholter Mietspiegel 2026 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt erhoben. Die Erstellung der Grundgesamtheit wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen von der städt. Statistikstelle durchgeführt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Bocholt geführte Grundsteuerdatei, die um Gebäude, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen, sowie um Wohnheime bereinigt wurde. Durch Abgleich mit dem Einwohnermelderegister sowie dem Vergleich zwischen Gebäude- und Eigentümeranschrift konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und ebenfalls ausgeschlossen werden. Gebäude, bei denen der Eigentümer an der Gebäudeanschrift gemeldet war, wurden berücksichtigt, sofern darin mehrere Haushalte gemeldet waren und sich voraussichtlich vermietete Wohnungen darin befunden haben.

Um für die spätere Erfassung Vermieter mit größeren Wohnungsbeständen („institutionelle“ Vermieter) mittels Excel-Fragebogens zu befragen, wurde im Folgenden zwischen vier größeren institutionellen Vermietern (Wohnungsunternehmen) und „privaten“ (Klein-)Vermietern differenziert.

Zur Bereinigung von Doppelungen und Mehrfachanschriften wurden jene Wohnungen identifiziert, die an derselben Adresse von einem Eigentümer vermietet werden.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Bocholter Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der Grundgesamtheit eliminiert (u.a. Selbstnutzung, Wohnungen in Wohnheimen). Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Da die Datengrundlage, die für den Mietspiegel erhoben wurde, auch für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes verwendet wird, wurden öffentlich geförderte Wohnungen ebenfalls erhoben. Sie blieben bei den Auswertungen für die Erstellung des Mietspiegels unberücksichtigt.

In der Grundgesamtheit befanden sich 6.887 Einträge (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit). Darunter befinden sich überwiegend ganze (Wohn-)Gebäude, aber auch potenziell vermietete einzelne Eigentumswohnungen. 6.285 Einträge waren den „privaten“ Vermietern bzw. Kleinvermietern zuzuordnen, während 602 Einträge den „institutionellen“ Großvermietern zugeordnet werden konnten.

Es fand eine Vollerhebung statt, sodass sämtliche Einträge der Grundgesamtheit in die Erhebung einbezogen wurden.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Jahr 2024 herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermieter- und Mieterbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt.

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

Zudem hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die die Experten der Neitzel Consultants GmbH begleitet haben, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen auf Angaben zu Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Die Erhebung der Mieten wurde in Bocholt in Form einer online-gestützten Vermieterbefragung bei den privaten (Klein-)Vermietern im Zeitraum von Ende Mai bis Anfang August 2025 durchgeführt. Die Anschreiben wurden von der Stadt Bocholt versandt.

Die Befragten wurden auf die Pflicht zur Teilnahme an der Befragung (Artikel 238 § 2 EGBGB) und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d. h. der Stadt Bocholt – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichtag 1. Mai 2025 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2025 gezahlt wurden. Anfang Juli wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Abschnitt 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Bocholt abgestimmt worden. Der abgestimmte Fragebogen bot den Angeschriebenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu acht Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes online zu erfassen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als acht im Eigentum des jeweiligen Angeschriebenen befindliche Wohneinheiten, konnte dieser einen zusätzlichen

Zugangscodes für weitere acht Wohneinheiten oder alternativ einen Excel-Fragebogen anfordern.

Die Angeschriebenen erhielten ein Anschreiben des Bürgermeisters mit einem Zugangscodes, durch den die Beantwortung der Fragen mittels Online-Fragebogen möglich war. Überdies war die Anforderung eines Papierfragebogens möglich.

2.1 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 5.402 versendeten Fragebögen registriert werden – das entspricht einer Rückmeldequote (auf Ebene der versandten Fragebögen) von rund 81,4 Prozent. Darunter befinden sich überwiegend ausgefüllte Fragebögen, aber auch Auskünfte über Hinderungs- oder Ausschlussgründe bezüglich einer Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen etc.).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 248 stichprobenneutrale Ausfälle zu verzeichnen – darunter 65 Fälle, in denen der jeweilige Eigentümer bzw. die Zielperson unter der in der Einwohnermeldedatei hinterlegten Adresse nicht erreichbar war, und 104 Fälle, in denen das betreffende Objekt bzw. die Wohnung verkauft wurde. Die bereinigte Bruttostichprobe belief sich auf 6.639 Fragebögen (96,4 Prozent der Bruttostichprobe).

Tab. 1: Rücklaufstatistik: Bruttostichprobe

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	6.887	100,00%
Stichprobenneutrale Ausfälle	248	3,60%
Hinweis: Befragungsteilnehmender nicht zu ermitteln, Adresse falsch	65	0,94%
Hinweis: Ist nicht Eigentümer/Vermieter	32	0,46%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt inzwischen verkauft/Eigentümerwechsel	104	1,51%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist eine Garage/Stellplatz oder ähnlich	7	0,10%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Sonstiges	32	0,46%
Objektbezogener Ausschlussgrund: unbebautes Grundstück	8	0,12%
Bereinigte Bruttostichprobe	6.639	96,40%

Keine Antwort lag nach Abschluss der Erhebung im Fall von 1.237 Elementen vor – dies entspricht einem Anteil von lediglich 18,6 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe. Das ist ein sehr niedriger (unspezifischer) Antwortausfall ohne Angabe eines Grundes oder einer Reaktion.

Tab. 2: Nettostichprobe, Ausschöpfungs- und Rückmeldequote

	Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe	6.639	100,00%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter	1.362	20,52%
Verweigerung: Empfänger verstorben	38	0,57%
Verweigerung: Krank, gesundheitlich eingeschränkt	31	0,47%
Verweigerung: Nießbrauch	20	0,30%
Verweigerung: Urlaub bzw. verreist	18	0,27%
Verweigerung: Zu alt	18	0,27%
Keine Antwort (00)	1.237	18,63%
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	5.277	79,48%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)	5.402	81,37%

In 38 Fällen war der Empfänger verstorben und es gab keine Alternativperson, die eine Antwort geben konnte. In weiteren Fällen waren die Befragungspersonen krank, zu alt oder aufgrund von Urlaub/Reise nicht in der Lage, die Angaben innerhalb der vorgegebenen Fristen zu leisten. In 20 Fällen bestand Nießbrauch, sodass keine Mietangaben geleistet werden konnten.

Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 5.277 Antworten. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 79,5 Prozent.

Auf der Grundlage des Rücklaufes ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass es zu einer Verzerrung der Ergebnisse kommen könnte.

2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Bocholter Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Bocholter Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2019 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden (z. B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen);
- die ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet wurden;
- für die jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer geschlossen wurden (einzelzimmerweise Vermietung);
- für die Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen;
- für die mehr als ein Mietverhältnis vorlagen;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) gehörten;
- die zum Stichtag 1. Mai 2025 nicht vermietet waren, d. h. leer standen;
- die möbliert vermietet wurden, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch.

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. Darüber hinaus sind Einfamilienhäuser mit in die Auswertungen eingeflossen, da aufgrund der Vollerhebung eine gegenüber den vorherigen Mietspiegelerstellungen deutlich größere Datengrundlage zur Verfügung stand.

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente/Befragungsteilnehmenden:

Die Befragungsteilnehmenden konnten auch zu den Stichprobenelementen, zu denen sie angeschrieben worden sind, Angaben zu Ausschlussgründen übermitteln.

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 5.277 Stichprobenelementen der Nettostichprobe, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien 4.897 Elemente in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. 380 Elemente sind aufgrund von Ausschlüssen nicht weiter verfolgt worden.

Hauptgrund für Ausschlüsse war in 203 Fällen (3,9 Prozent) Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. In 48 Fällen stand die Wohnung zum Stichtag leer (0,9 Prozent).

Tab. 3: *Ausschlussgründe auf Ebene der Stichprobenelemente*

			Anzahl	Anteil
Nettostichprobe			5.277	100,00%
Ausschlussgründe zur Mietspiegelrelevanz			380	7,20%
Ausschluss: Betrachtungszeitraum	5	0,09%		
Ausschluss: Einzelzimmerweise Vermietung	2	0,04%		
Ausschluss: Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise)	15	0,28%		
Ausschluss: Heim oder Wohnheim	11	0,21%		
Ausschluss: Leerstand	48	0,91%		
Ausschluss: Mehrere Mietverträge pro Wohnung	3	0,06%		
Ausschluss: Möblierung	2	0,04%		
Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer	203	3,85%		
Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete	90	1,71%		
Ausschluss: Vermietung nur vorübergehende Dauer	1	0,02%		
Bereinigte Nettostichprobe (Ausschlussgründe auf Ebene Befragungsteilnehmende)			4.897	92,80%

Betrachtung auf Wohnungsebene:

Die 4.897 erfassten Fragebögen repräsentierten 11.831 Wohnungen, von denen 4.767 Wohnungen (rund 40,3 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz aufgrund der Ausschlusskriterien für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Hauptgrund für den Ausschluss war in 1.999 Fällen, dass eine erstmalige Vereinbarung der Miete oder eine Mietänderung nicht innerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lag. 1.124 Wohnungen waren öffentlich gefördert (9,5 Prozent), 482 Wohnungen (4,1 Prozent) waren selbst genutzt. 245 Wohnungen (2,1 Prozent) standen leer. Die Leerstandsquote ist vergleichsweise gering und deutet auf einen Wohnungsmarkt mit gewissen Anspannungstendenzen hin.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten (Auswertungsgrundgesamtheit). Nach Anwendung der Ausschlussgründe konnten 7.064 Wohneinheiten weiter betrachtet werden.

Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

vAusschluss - Ausschlusskriterien Mietspiegel					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Pro- zente	Kumulierte Pro- zente
Gültig	0. mietspiegelrelevante Wohnung	7.064	59,7	59,7	59,7
	1. Selbstnutzung	482	4,1	4,1	63,8
	2. Verbilligte Miete	421	3,6	3,6	67,3
	3. vorübergehender Gebrauch	15	0,1	0,1	67,5
	4. Gewerbliche Nutzung	112	0,9	0,9	68,4
	5. Einzelzimmerweise Vermietung	20	0,2	0,2	68,6
	6. Sonderkonditionen	74	0,6	0,6	69,2
	7. Mehrere Mietverhältnisse (WG)	22	0,2	0,2	69,4
	8. Wohn- oder sonstiges Heim	77	0,7	0,7	70,0
	9. Leerstand am 1.5.2025	245	2,1	2,1	72,1
	10. Möblierte Vermietung	176	1,5	1,5	73,6
	11. Öffentlich geförderte Wohnung	1.124	9,5	9,5	83,1
	12. Betrachtungszeitraum 6 Jahre'	1.999	16,9	16,9	100,0
Gesamt	11.831	100,0	100,0		

2.3 Gewichtung der Eigentümergruppen

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet¹. Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen².

Die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe weist auf eine Gewichtung nach Eigentümergruppen hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen – auch bedingt durch die Erfassungsart (EDV-gestützt) – systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Gewichtungs-Betrachtung erfolgt auf Ebene der Stichprobenelemente, da die Vollerhebung ebenfalls auf Basis der Stichprobenelemente vorliegt.

Der Rücklauf (ausgefüllte Fragebögen im erfassten Datensatz) aus den per Excel-Abfrage kontaktierten Eigentümern (institutionelle Großvermieter/

¹ Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

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

Wohnungsunternehmen) betrug 100 Prozent, der Rücklauf in der Gruppe der privaten Einzeleigentümer lag bei 79,5 Prozent.

Um die Repräsentativität der auszuwertenden Daten zu gewährleisten, ist es notwendig, das unterschiedliche Antwortverhalten von Befragungsteilnehmern zu korrigieren (Response-Gewicht). Das Responsegewicht wurde anhand der Verteilungen dieser beiden Gruppen in der bereinigten Bruttostichprobe und der Rückmeldungen berechnet.

Tab. 5: Überblick über die Gewichtung der Ergebnisstichprobe

Gruppe	Anzahl der Elemente		Rückmeldequote	Anteil in Teilgesamtheit		Gewicht
	Bereinigte Bruttostichprobe	Rückmeldungen		Bereinigte Bruttostichprobe	Rückmeldungen	
private Vermietende	6.037	4.800	79,51%	90,93%	88,86%	1,02336804
institutionelle Vermietende	602	602	100,00%	9,07%	11,14%	0,81367676
Summe	6.639	5.402	81,37%	100,00%	100,00%	

Für die privaten Vermietenden wurde ein Response-Gewicht von rd. 1,023 angewendet, für die institutionellen Vermietenden ein Gewichtungsfaktor von 0,814. Da die Durchschnittsmiete der privaten Vermietenden über derjenigen der institutionellen Vermietenden liegt, wird dadurch die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im gewichteten Datensatz angehoben. Dieser Schritt ist erforderlich, um die Repräsentativität im Hinblick auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand herzustellen.

2.4 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

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

2.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

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

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben

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

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

In 182 Fällen bzw. Mietverhältnissen (2,6 Prozent der grundlegend mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete vertraglich vereinbart, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusive Miete).

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel auszuweisende Nettokaltmiete wurden zusätzlich kalte Betriebskosten erhoben und daraus für einzelne Betriebskostenarten Durchschnittswerte berechnet. Es wurden nicht alle Betriebskosten korrigiert, sondern nur solche Arten, die in jedem Gebäude anfallen und bei denen eine Teilinklusive Miete erwartet werden kann.

Tab. 6: *Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten*

Betriebskostenart	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,27
Allgemeinstrom	0,06
Straßenreinigung	0,03
Müllbeseitigung	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,27
Grundsteuer	0,27
Schornsteinreinigung	0,08

Es wurden in den 182 Fällen Betriebskosten zwischen 0,02 bis 1,12 Euro/m² korrigiert. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist dadurch um 0,01 Euro/m² zurückgegangen.

2.4.2 Garagen und Stellplätze

Es kommt häufiger vor, dass zu einzelnen Wohnungen ein Kfz-Stellplatz zur Verfügung gestellt wird, ohne dass darüber ein separater (Stellplatz-)Mietvertrag geschlossen wurde oder ein gesondertes Entgelt im Wohnraummietvertrag vereinbart wurde. Auch in diesen Fällen handelt es sich um eine Teilinklusive Miete. Es sind Korrekturen erforderlich.

Da im Rahmen der Erhebung auch Entgelte für unterschiedliche Kfz-Stellflächen erhoben wurden, konnten dafür Korrekturwerte ermittelt werden, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Tab. 7: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Garagen- und Tiefgaragenplätze

Art der Kfz-Stellfläche	Entgelt für Stellfläche (Mittelwert) in Euro (Monat)	Anzahl zu korrigierender Fälle
Stellplatz	28,00	1.244
Garage	43,44	429
Carport	37,58	122
Tiefgarage/Parkhaus	56,67	76

Die ermittelten durchschnittlichen Stellplatzkosten bewegten sich je nach Art der Kfz-Stellfläche in einer Spanne von 28,00 Euro bis 56,67 Euro/Monat. Es war bspw. in 1.244 Fällen erforderlich, eine Korrektur der angegebenen Nettokaltmiete für einen ohne Entgelt mitvermieteten Kfz-Stellplatz im Außenbereich vorzunehmen. In 76 Fällen ist eine Korrektur für einen ohne Entgelt vermieteten Platz in der Tiefgarage bzw. einem Parkhaus vorgenommen worden.

Die Korrekturen für Stellplätze betragen im Durchschnitt (ungewichtet) 0,079 Euro/m² und bei den jeweiligen Fällen (Wohnungen) in einer Spanne von 0,16 Euro/m² (Monat) bis zu 2,26 Euro/m² (Monat).

2.5 Überblick über Daten für das Mietspiegelmodell

2.5.1 Plausibilitäts- und weitere Prüfungen, Ausreißerbereinigung und sonstige Ausschlüsse

Im Zuge der Entwicklung des Mietspiegelmodells wurde die Ergebnisstichprobe um 677 Fälle auf 6.387 Wohnungen reduziert. Hierbei handelte es sich um Ausschlüsse aufgrund von Vollständigkeitsprüfungen, Prüfungen auf ausreichende Fallzahlen und Ausreißerbereinigungen.

Bspw. fehlten bei 348 Wohnungen Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete. 11 besonders kleine bzw. besonders große Wohnungen wurden am Rand der Verteilung ausgeschlossen, weil die Datengrundlage für eine verlässliche Einschätzung in diesen Größenklassen nicht ausreichend groß war.

Auf der Grundlage einer optischen Verteilung wurden Mieten kleiner oder gleich 2,63 Euro/m² bzw. größer oder gleich 16,12 Euro/m² als Ausreißer gekennzeichnet und ausgeschlossen.

Tab. 8: Weitere Fallausschlüsse aufgrund von Prüfergebnissen

vfehler - Fehlervariable					
Art des Fehlers/Ausschlusses		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Verwendeter Datenbestand	6.387	90,4	90,4	90,4
	Wfl. zu klein, zu groß (vwfl <23.97 or vwfl > 180)(27)	11	0,2	0,2	90,6
	Nettokaltmiete fehlt ((vnkm = 0 or missing(vnkm))(348)	349	4,9	4,9	95,5
	Nettokaltmiete zu niedrig, zu hoch - Ausreißer (vnkm >0 and vnkm <= 2.63) or vnkm >= 16.12)(61)	62	0,9	0,9	96,4
	Baujahr älter als 1900 (vbaujahr <1900)(232)	228	3,2	3,2	99,6
	Keine Lagezuordnung möglich (Zone25_6_neu1711_2 = 0)(7)	8	0,1	0,1	99,7
	Lage in Zone 5 - Gewerbe (vZoneN1711_5 = 1)(19)	19	0,3	0,3	100,0
	Gesamt	7.064	100,0	100,0	

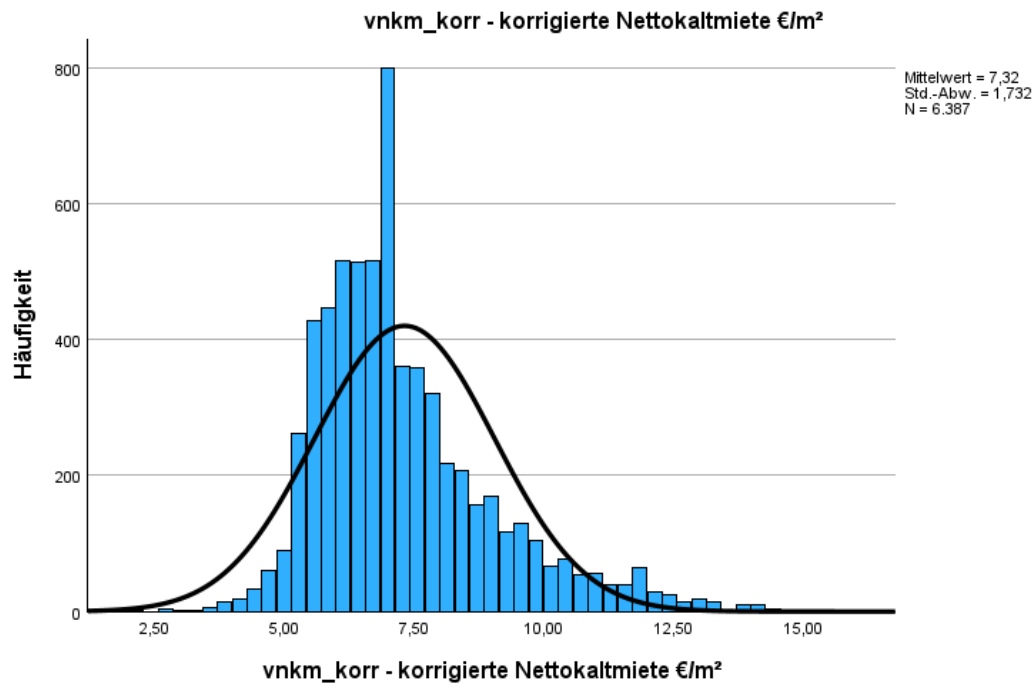
Im Zuge der Auswertungen ist darüber hinaus in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel die Entscheidung getroffen worden, Baujahre vor 1900 auszuschließen (228 Fälle; 3,2 Prozent) sowie solche Fälle, die sich in einem Gewerbegebiet befanden (19 Fälle). Der Mietspiegel ist für diese Fälle nicht anwendbar, kann jedoch zur Orientierung herangezogen werden.

Acht Fälle wurden ausgeschlossen, weil keine Lagezuordnung möglich war.

2.5.2 Ermittelte Nettokaltmiete pro m²

Bei den für das Mietspiegelmodell relevanten Wohnungen wurde für die Nettokaltmiete ein Median von 7,01 Euro/m² sowie ein arithmetisches Mittel 7,32 Euro/m² ermittelt. Der Median liegt unterhalb des arithmetischen Mittels. Das ist typisch für eine Verteilung innerhalb des Wohnungsmarktes. Es handelt sich um einen nach rechts hin schiefen Verteilungsverlauf.

Abb. 1: Histogramm der ungewichteten Daten

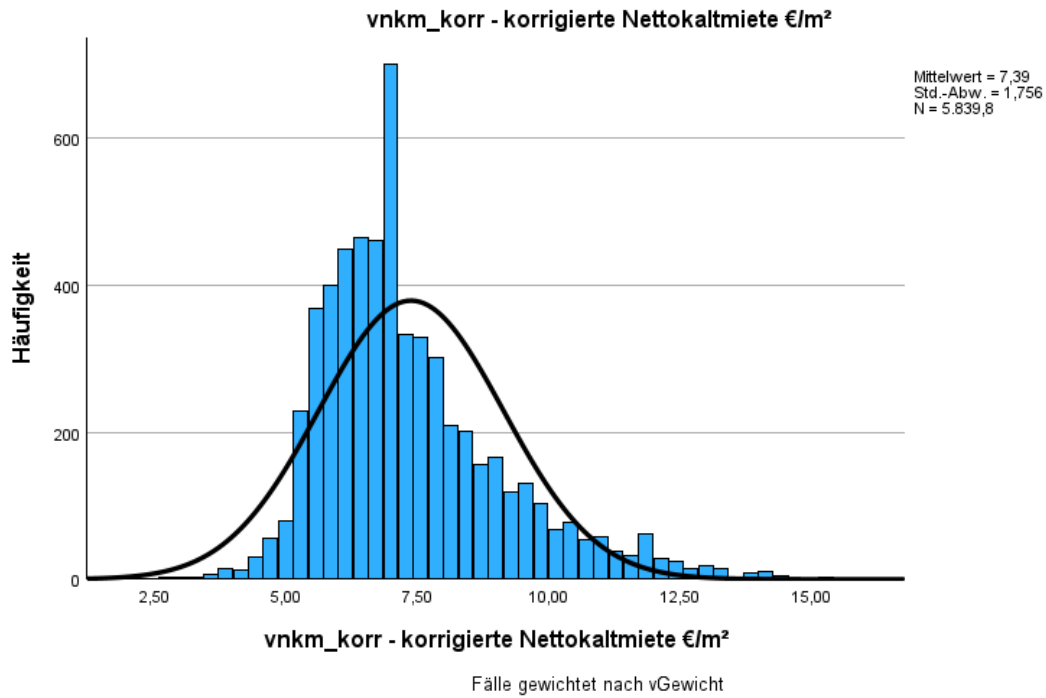


Tab. 9: Deskriptive Statistik der ungewichteten Daten

Statistik		vnkm_korr - korrigierte Nettokaltmiete €/m ²
N	Gültig	6.387
Mittelwert		7,32
Median		7,01
Std.-Abweichung		1,73
Spannweite		13,42
Minimum		2,06
Maximum		15,48
Perzentile	25	6,21
	50	7,01
	75	8,06

Nach zusätzlicher Anwendung des Gewichtungsfaktors steigt die beobachtete Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Der Median liegt weiterhin bei 7,01 Euro/m², das arithmetische Mittel steigt auf 7,39 Euro/m² an.

Abb. 2: Histogramm der gewichteten Daten



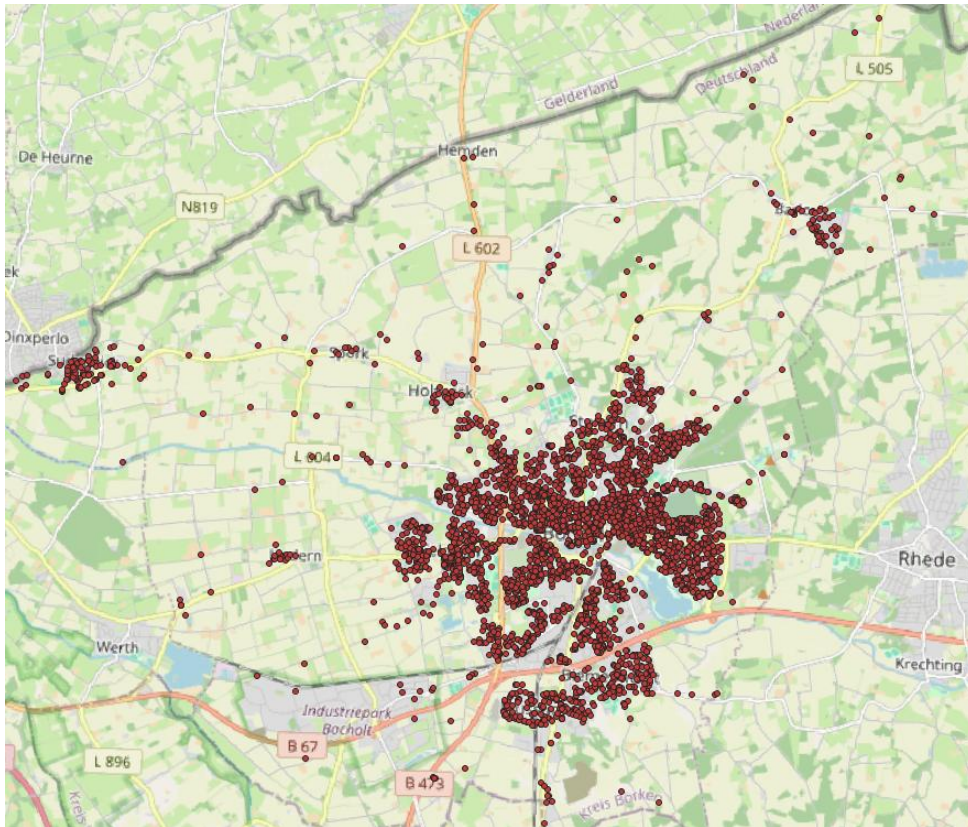
Tab. 10: Deskriptive Statistik der gewichteten Daten

Statistik		vnkm_korr - korrigierte Nettokaltmiete €/m ²
N	Gültig	5.840
	Fehlend	0
Mittelwert		7,39
Median		7,01
Std.-Abweichung		1,76
Spannweite		13,42
Minimum		2,06
Maximum		15,48
Perzentile	25	6,22
	50	7,01
	75	8,19

2.5.3 Verteilung über das Stadtgebiet, nach Baualtersbereichen und Wohnflächenklassen

Die Wohnungen der für die Auswertungen zum Bocholter Mietspiegel 2026 zur Verfügung stehenden Daten für das Mietspiegelmodell verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Bocholt.

Abb. 3: Verteilung der Wohneinheiten über das Stadtgebiet der Stadt Bocholt



Es wird deutlich, dass alle Stadtteile innerhalb der Kernstadt gut abgebildet werden, darüber hinaus auch die Ortsteile. Eine größere Anzahl von Wohnungen befindet sich auch in den Außenbereichen.

Auf der Grundlage der räumlichen Verteilung gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Datengrundlage nicht repräsentativ sein könnte. Hierbei ist zu beachten, dass die Mietpiegelrelevanz nicht gleich über das Stadtgebiet verteilt ist. D.h. es ist bspw. mit höherer Fluktuation und höherem Grad Selbstnutzung in bestimmten Teilräumen zu rechnen. Dort ist der Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen an allen vermieteten Wohnungen zurecht höher. Repräsentativität in Bezug auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand kann daher nicht anhand der Verteilung aller bzw. der vermieteten Wohnungen beurteilt werden.

Die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene spricht für die Repräsentativität des Datenmaterials – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

Bei den Auswertungen hat sich für neu errichtete Gebäude ein vergleichsweise hoher baujahresabhängiger Zuschlag ergeben, sodass die letzte Baualtersklasse nicht zeitlich begrenzt wurde. Der Mietspiegel umfasst sämtliche bis zum aktuellen Rand hin neu errichtete Gebäude.

Tab. 11: Verteilung der Wohneinheiten über Baujahresbereiche

Baujahresbereich		Anzahl	Anteil	Nicht gewichtete Anzahl	Anteil
vbj10erV - Baujahre 10er - Einteilung	1 - vBaujahr < 1900	0	0,00%	0	0,00%
	2 - vBaujahr >= 1900 and vBaujahr < 1920	34	0,58%	33	0,52%
	3 - vBaujahr >= 1920 and vBaujahr < 1930	28	0,48%	28	0,44%
	4 - vBaujahr >= 1930 and vBaujahr < 1940	153	2,63%	177	2,77%
	5 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950	50	0,86%	49	0,77%
	6 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960	1.541	26,39%	1.804	28,24%
	7 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970	1.054	18,06%	1.203	18,84%
	8 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980	702	12,02%	776	12,15%
	9 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1990	427	7,30%	428	6,70%
	10 - vBaujahr >= 1990 and vBaujahr < 2000	696	11,93%	700	10,96%
	11 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2010	335	5,73%	342	5,35%
	12 - vBaujahr >= 2010 and vBaujahr < 2020	436	7,47%	446	6,98%
	13 - vBaujahr >= 2020	383	6,56%	401	6,28%
Gesamt		5.840	100,00%	6.387	100,00%

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in den Daten für das Mietspiegelmodell vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den Datensatz zur Erstellung des Mietspiegelmodells abgedeckt wird.

Tab. 12: Verteilung der Wohneinheiten über Wohnflächenklassen

Wohnflächenklassen		Anzahl	Anteil	Nicht gewichtete Anzahl	Anteil
vWfl10erV - Wohnflächen 10er - Einteilung	1 - vWfl < 20	0	0,0%	0	0,0%
	2 - vWfl >= 20 and vWfl < 30	26	0,4%	26	0,4%
	3 - vWfl >= 30 and vWfl < 40	230	3,9%	261	4,1%
	4 - vWfl >= 40 and vWfl < 50	544	9,3%	634	9,9%
	5 - vWfl >= 50 and vWfl < 60	1.087	18,6%	1.223	19,1%
	6 - vWfl >= 60 and vWfl < 70	1.033	17,7%	1.160	18,2%
	7 - vWfl >= 70 and vWfl < 80	998	17,1%	1.093	17,1%
	8 - vWfl >= 80 and vWfl < 90	843	14,4%	900	14,1%
	9 - vWfl >= 90 and vWfl < 100	366	6,3%	369	5,8%
	10 - vWfl >= 100 and vWfl < 110	259	4,4%	267	4,2%
	11 - vWfl >= 110 and vWfl < 120	156	2,7%	158	2,5%
	12 - vWfl >= 120 and vWfl < 130	122	2,1%	123	1,9%
	13 - vWfl >= 130 and vWfl < 140	58	1,0%	58	0,9%
	14 - vWfl >= 140 and vWfl < 150	53	0,9%	53	0,8%
	15 - vWfl >= 150	63	1,1%	62	1,0%
Gesamt		5.840	100,0%	6.387	100,0%

Aufgrund der Zusammensetzung des Datensatzes in regionaler Hinsicht, nach Baujahresklassen und nach Wohnungsgrößenklassen gibt es keinen Anhaltspunkt, dass es zu einer Verzerrung der Ergebnisse bei den Auswertungen kommen könnte.

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1 Verwendetes Regressionsmodell

Für die Berechnung des Regressionsmietspiegels wurde ein lineares Regressionsmodell auf Basis der erhobenen Nettokaltmieten (oder einer äquivalenten Mietgröße) mit der folgenden Modellgleichung geschätzt:

$$y_i = \beta_0 + \sum_{g=1}^{G-1} \beta_g D_{ig}^{(G)} + \sum_{a=1}^A \gamma_a D_{ia}^{(A)} + \varepsilon_i$$

Dabei gilt:

- y_i = beobachtete Miete der Wohnung i ;
- $D_{ig}^{(G)}$ = Dummy für gesetzliche Merkmalsausprägung g ;
- $D_{ia}^{(A)}$ = Dummy für außergesetzliches Merkmal a ;
- ε_i = Fehlerterm;
- G bzw. A = Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen bzw. außergesetzlichen Dummy-Variablen (Referenzen ausgenommen).

Die Beobachtungseinheit ist die einzelne Wohnung i ($i = 1, \dots, N$). Als erklärende Variablen werden Merkmale des Mietspiegels verwendet, die für die Mietpreisbildung relevant sind. Sämtliche Merkmale werden dichotomisiert, d. h. als sogenannte Dummy-Variablen kodiert (0 – trifft nicht zu; 1 – trifft zu), um Kategorien, Ausstattungen oder Lageausprägungen transparent als Zuschläge bzw. Abschläge gegenüber einer Referenzkategorie abzubilden.

Das Modell umfasst sowohl gesetzliche Merkmale (z. B. Baualtersklassen, Wohnfläche/Größenklassen, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Zustand, Wohnlage) als auch zusätzliche, außergesetzliche Merkmale, sofern diese sachlich begründet, statistisch tragfähig und nicht diskriminierend sind (z. B. Mietvertragsdauer und Art des Vermieters).

Um perfekte Multikollinearität zu vermeiden, wird pro kategorialem Merkmal eine Kategorie als Referenz ausgelassen. Die Koeffizienten werden mittels Kleinste-Quadrate-Schätzung (OLS) bestimmt; der Fehlerterm erfasst unbeobachtete Einflüsse.

3.2 Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Bocholter Mietspiegels ist sodann 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. Es wurden sämtliche Merkmale untersucht, die mithilfe des Fragebogens erhoben wurden (vergleiche Abschnitt 6). Außerdem wurden Lagemerkmale berücksichtigt (vergleiche Abschnitt 4).

Für die Darstellung der Merkmale wurden binäre Variablen verwendet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden aus den Daten analytisch abgeleitet. Zudem wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen berücksichtigt, indem passende binäre Variablen definiert wurden.

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. Das Regressionsmodell auf der ersten Stufe entspricht der in Abschnitt 3.1 dargestellten Modellgleichung.

In der zweiten Stufe der Regressionsanalyse zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel wurden nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich energetischer Beschaffenheit und Lage). Dabei wurden die ermittelten Zu- und Abschläge als Konstante berücksichtigt.

Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den vorgenannten Kriterien gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienen ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien Darstellung und blieben zur letztgültigen regressionsanalytischen Ermittlung der Mietwerte für den Mietspiegel unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (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 Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussenden Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Daten auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

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

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

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst. Eine Darstellung der Wohnfläche und des Baualters als kategorialen Einfluss erleichtert zudem erfahrungsgemäß dem Anwender (z.B. interessierten Bürgern) das Verständnis des Regressionsmodells.

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 vernachlässigt werden (underfitting) noch, dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Bedeutung von Variablen, die keinen Einfluss besitzen, überschätzt wird (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variablen 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

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

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

ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten Nettokaltmieten gegen die Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben, die behandlungsbedürftig wäre. Der Eindruck aufgrund des Streudiagramms konnte durch eine separate Modellrechnung mit Schätzung robuster Standardfehler bestätigt werden.

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

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

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

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

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

3.3 Regressionsmodell – Erste Stufe

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

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

3.3.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen des Regressionsmodells (erste Stufe) dargestellt, die sich nach mehreren Auswertungsschritten als signifikant und zulässig herausgestellt haben:

Tab. 13: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Bocholter Mietspiegel 2026

Variable - Bezeichnungen	Nicht standardisierte Koeffizienten		Sig.	VIF	Sig. HC3	Gewichtete Fallzahl	Ungegewichtete Fallzahl
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler					
(Konstante)	6,79	0,05	0,000	0,0	0,000		
vbjn1980_1995 – 1980 bis unter 1995	0,49	0,05	0,000	1,3	0,000	623	625
vbjn1995_2009 – 1995 bis unter 2009	0,74	0,05	0,000	1,6	0,000	801	803
vbjn2009_2015 – 2009 bis unter 2025	1,21	0,09	0,000	1,6	0,000	208	216
vbjn2015_2022 – 2015 bis unter 2022	1,65	0,08	0,000	2,2	0,000	382	384
vbjn2022ug – 2022 und jünger	3,24	0,10	0,000	2,2	0,000	263	270
vWfl_u35 – unter 35 m ²	1,86	0,11	0,000	1,1	0,000	109	119
vWfl_35_45 – von 35 bis unter 45 m ²	0,96	0,06	0,000	1,2	0,000	356	408
vWfl_45_65 – von 45 bis unter 65 m ²	0,43	0,03	0,000	1,5	0,000	1.916	2.140
vWfl_85_115 – von 85 bis unter 115 m ²	-0,23	0,04	0,000	1,4	0,000	1.104	1.133
vWfl_115_125 – von 115 bis unter 125 m ²	-0,46	0,10	0,000	1,3	0,001	135	136
vWfl_125_150 – von 125 bis unter 150 m ²	-0,93	0,10	0,000	1,3	0,000	152	149
vWfl_150ug – 150 m ² und größer	-1,43	0,14	0,000	1,2	0,000	63	62
vEFHZFHn_mToG – Einfamilienhaus mit Terrasse oder Garten	0,24	0,08	0,003	1,2	0,070	199	209
vEFHZFHn_mTG – Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten	0,51	0,08	0,000	1,6	0,000	312	305
F44SQ004 - Art: Dachgeschoss	-0,10	0,04	0,019	1,2	0,053	734	766
vBad_Dusche_mo_Wanne – Badezimmer mit separater Dusche (mit oder ohne Badewanne)	0,14	0,04	0,000	2,2	0,006	2.532	2.494
F6SQ004 - Küche: offene Küche	0,13	0,05	0,006	1,6	0,028	853	857
F6SQ005 - Küche: Einbauküche	0,29	0,05	0,000	1,2	0,000	627	613
F7SQ001 - Fenster: Einfachverglasung	-0,34	0,14	0,013	1,0	0,045	59	58
F7SQ004 - Fenster: Schallschutzfenster	0,47	0,10	0,000	1,1	0,000	126	132
F81SQ002 - Beheizung: Etagenheizung	-0,10	0,04	0,004	1,7	0,009	2.398	2.747
F81SQ003 - Beheizung: Blockheizkraftwerk	0,22	0,13	0,097	1,1	0,096	65	64
F82SQ002 - Warmwasser: separat (Durchlauferhitzer etc.)	-0,18	0,05	0,000	1,1	0,002	632	644
F83SQ001 - Beheizung: Fußbodenheizung	0,51	0,07	0,000	3,0	0,000	788	804
vGarten_aN_Whg – Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,23	0,05	0,000	1,2	0,000	576	574
F10SQ001 - Barrierefreiheit: Aufzug	0,28	0,05	0,000	1,7	0,000	794	855
F111SQ003 - Bodenbelag: hochwertiger Belag (Parkett, Naturstein, D.-Vinyl)	0,20	0,04	0,000	1,7	0,000	2.067	2.258
F121SQ001 - Weitere Merkmale: gefangene Räume	-0,17	0,05	0,001	1,3	0,001	671	762
F121SQ003 - Weitere Merkmale: Videogegen sprechanlage	0,37	0,06	0,000	1,5	0,000	416	420
F121SQ007 - Weitere Merkmale: Rollläden elektrisch	0,23	0,05	0,000	2,1	0,000	1.084	1.111
vMod_Bad_Ern_Modv1985_Mod2012b – Bad-erneuerung/-sanierung ab dem Jahr 2012 (bei Gebäuden, die vor 1985 gebaut worden sind)	0,25	0,07	0,000	1,5	0,003	392	386

Variable - Bezeichnungen	Nicht standardisierte Koeffizienten		Sig.	VIF	Sig. HC3	Gewichtete Fallzahl	Ungewichtete Fallzahl
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler					
vMod_Elekt_Modv1985_Mod2010us – Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation ab dem Jahr 2010 (bei Gebäuden, die vor 1985 gebaut worden sind)	0,52	0,11	0,000	1,5	0,002	132	129
vMod_Erneuerung_Innenv1985_Mod2002b – Erneuerung des Innenausbau (Innentüren, Bodenbeläge, Wände/Decken, innenliegende Treppen) ab 2002 (bei Gebäuden, die vor 1985 errichtet worden sind)	0,37	0,07	0,000	1,6	0,000	342	334
vZoneN1811_1 – Lage in Zone 1	0,71	0,09	0,000	1,1	0,000	157	156
vZoneN1711_3 – Lage in Zone 3	-0,10	0,04	0,007	1,2	0,003	1.318	1.515
vZoneN1811_46 – Lage in den Ortslagen bzw. dem Außenbereich	-0,70	0,08	0,000	1,1	0,000	193	192
Außergesetzliche Merkmale							
vMVDJ6_8 – Mietvertragsdauer 6 bis unter 8 Jahren	-0,51	0,05	0,000	1,1	0,000	422	471
vMVDJ8_10 – Mietvertragsdauer 8 bis unter 10 Jahren	-0,57	0,06	0,000	1,1	0,000	304	337
vMVDJ10_15 – Mietvertragsdauer 10 bis unter 15 Jahren	-0,64	0,05	0,000	1,1	0,000	574	641
vMVDJ15_20 – Mietvertragsdauer 10 bis unter 20 Jahren	-0,72	0,06	0,000	1,1	0,000	380	430
vMVDJ20_30 – Mietvertragsdauer 20 bis unter 30 Jahren	-0,85	0,06	0,000	1,1	0,000	346	392
vMVDJ30_40 – Mietvertragsdauer 30 bis unter 40 Jahren	-0,98	0,10	0,000	1,0	0,000	125	142
vMVDJ40_50 – Mietvertragsdauer 40 bis unter 50 Jahren	-1,02	0,13	0,000	1,0	0,000	67	78
vMVDJ50ug – Mietvertragsdauer 50 Jahre und länger	-0,75	0,17	0,000	1,0	0,000	39	44
vU_A – Vermietertyp A	-0,69	0,05	0,000	2,7	0,000	1.276	1.568
vU_B – Vermietertyp B	-0,31	0,13	0,019	1,1	0,000	68	83
vU_C – Vermietertyp C	0,40	0,06	0,000	2,5	0,000	998	1.227

Bei den Variablen zum Vermietertyp handelt es sich um den Einfluss je genau eines institutionellen Vermieters auf die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche. Es wurden anonymisiert nur einzelne institutionelle Vermieter in den ersten Regressionsschritt aufgenommen, bei denen ein signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden konnte.

Die Lageeinteilung ist in Abschnitt 4 näher beschrieben. Die Zuordnung einer konkreten Lage zu einer Zone kann exemplarisch in Abb. 4 eingesehen werden. Zone II dient in dem Regressionsmodell als Referenzgröße.

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. Bei der gewählten Art

des Regressionsmodells sind die ausgewiesenen Koeffizienten als Eurobeträge definiert.

Standardfehler: Der Standardfehler gibt, im Verhältnis betrachtet, eine Einschätzung über die Genauigkeit der ermittelten Regressionskoeffizienten.

Sig.: Die Signifikanz gibt – vereinfachend dargestellt – an, ob die unabhängigen Variablen tatsächlich einen Einfluss auf die Höhe der abhängigen Variable ausüben. Hierbei handelt es sich um den p-Wert für den Test, ob der Regressionskoeffizient ungleich Null ist. Hat die unabhängige Variable einen Einfluss auf die Nettokaltmiete, so sollte dieser Wert eine zuvor festgesetzte Grenze (siehe Abschnitt 3.1) unterschreiten.

VIF: VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > als 10 wird eine starke Multikollinearität angenommen, die Maßnahmen, in der Regel Modellveränderungen oder Transformation von Variablen, erfordert.

Sig. HC3: Es wird das Signifikanzniveau unter Annahme einer bestehenden, aber der Form nach unbekanntem Heteroskedastizität angegeben. Es werden die mit der HC3-Methode berechneten Standardfehler anstelle der ursprünglichen, nicht korrigierten Standardfehler verwendet. Mit der HC3-Methode wird die Schätzung der Varianz der Residuen angepasst, dass sie der tatsächlichen, unbekanntem Form der Heteroskedastizität Rechnung trägt. Auch hier wird ein Grenzwert von 0,10 angenommen.

Ergänzend sind die gewichtete und ungewichtete Fallzahl in die Tabelle mit aufgenommen worden.

3.3.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells – Erste Stufe

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat (R^2) = 62,9 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 63 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird.

Theoretisch schwankt der Wert zwischen 0 und 1, wobei 1 in empirischen Erhebungen nicht erreicht werden kann, weil nicht alle Einflussfaktoren vollständig erhoben und berücksichtigt werden können. In der Regel werden bei Mietspiegel-Erstellungen Gütemaße zwischen 0,3 und 0,75 erreicht. Der Wert von 0,629 weist dabei auf einen sehr guten Erklärungsgehalt des Modells hin.

Tab. 14: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	0,793	0,629	0,626	1,03217

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokalmieten besteht. Damit die Nullhypothese abgelehnt werden kann, muss der sogenannte F-Wert einen von der Anzahl Beobachtungen und Anzahl Freiheitsgrade des Modells abhängigen kritischen Wert überschreiten.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade von $df_1 = 47$ und bei $n=6.314$ Beobachtungen (gewichtet) in den Mietspiegeldaten beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 226,178, was einer weit geringeren Irrtumswahrscheinlichkeit als 0,001 bezüglich der Nullhypothese entspricht. Zur Veranschaulichung: Bei 60 Freiheitsgraden und einer Zahl von Beobachtungswerten, die gegen unendlich geht, liegt der kritische Wert des F-Testes bei einem Signifikanzniveau von 0,01 bei ca. 1,24. Da der F-Wert von 226,178 größer ist als der kritische Wert von 1,24, kann die Nullhypothese zu einem Niveau von 0,01 verworfen werden. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 betrachtet. Sämtliche t-Werte lagen im Betrag oberhalb des entsprechend kritischen Wertes; die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

3.4 Regressionsmodell – Zweite Stufe

Für den endgültigen Regressionsmietspiegel wurde ein zweites Regressionsmodell entwickelt, das nur noch Wohnwertmerkmale im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB berücksichtigt. Dabei wurden die entsprechenden Prädikatoren – also ohne die Regressoren zum Eigentümerstatus sowie zur Dauer des Mietverhältnisses – mit ihrem in der ersten Stufe ermittelten Gewicht (Regressionskoeffizient B, Einfluss auf die Höhe der Miete) in das Modell übernommen und damit konstant gehalten.

Mit der zweiten Stufe wird eine (Neu-)Schätzung der Konstante als Basismiete vorgenommen, in dem die Einflussbeiträge der außergesetzlichen Variablen auf die Konstante „verrechnet“ werden.

Hierbei reduzierte sich die Konstante gegenüber der ersten Stufe von 6,79 Euro/m² auf 6,44 Euro/m². D.h. die außergesetzlichen Merkmale haben insgesamt einen (negativen) Einflussbeitrag von 0,35 Euro/m² auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Tab. 15: Parameterschätzer des Regressionsmodells – Zweite Stufe

Parameterschätzer				
Parameter	Schätzer/Konstante	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	
			Grenze	Grenze
B0	6,439	0,015	6,410	6,469

4. Lage im Stadtgebiet

Zu den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen zählt – neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit – auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt – in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu –, ist der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete unbestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Bocholt aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Beurteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-)Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv und zielgruppenspezifisch vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten ist, kann für Senioren wiederum schlecht sein und umgekehrt.

Daher wurde für die Lagebewertung ein möglichst objektiver, von individuellen Bedürfnissen abstrahierender Lagemaßstab entwickelt. Die Lagebewertung für den Bocholter Mietspiegel ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt zur Verfügung gestellt worden.

Innerhalb der Kernstadt (ohne Ortslagen und Außenbereiche) wurden drei Zonen gebildet. Ausgangspunkt für die räumliche Differenzierung waren die Bodenrichtwertzonen. Als Bezugsgrößen für eine differenzierte Einteilung der Wohnlage sind folgende Kriterien eingeflossen:

- Bodenrichtwerte auf Basis der Kauffälle
- Straßenlärm
- Gutachterliche Einschätzung bzw. Expertise von lokalen Akteuren

Unter der Berücksichtigung dieser Kriterien ist sukzessive eine Einteilung der Wohnlagen in drei Zonen erarbeitet (Makrolage), die spezifische Charakteristika aufweisen.

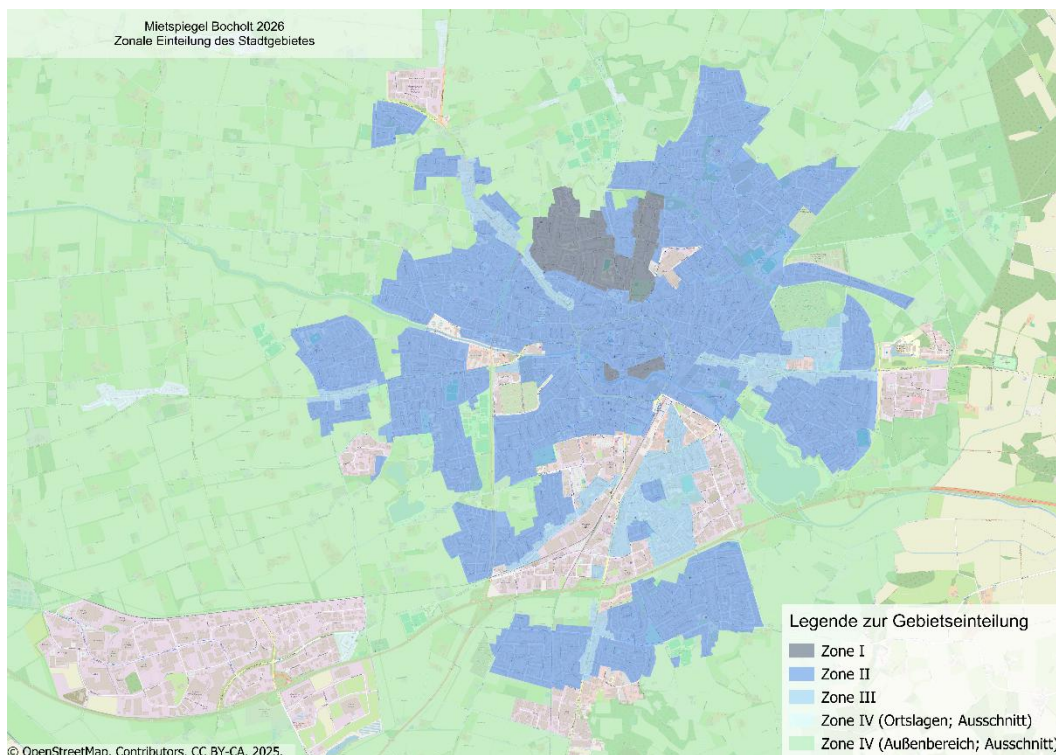
- Zone I spiegelt eine überwiegend durchgrünte, durch Gärten aufgelockerte und daher beliebte Gegend mit guter (Verkehrs-)Anbindung ans Zentrum wider.
- Zone II ist grundsätzlich charakterisiert als allgemeine Wohngegend, die in der Regel auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum eine ausreichende Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen hat und dabei keinem überhöhten Geräuschpegel ausgesetzt ist. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes sind in diesen zumeist dicht bebauten Wohngegenden zu verorten.
- Zone III ist gekennzeichnet durch diverse Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, etc.).

Gegenüber dem vorherigen Mietspiegel sind sowohl aufgrund lokaler Markterfahrung als auch aufgrund der erhobenen Daten Anpassungen an der Bewertung einzelner Bodenrichtwertzonen vorgenommen worden.

Aufgrund der verbesserten Datenlage im Rahmen der Vollerhebung konnte erstmals auch eine Prüfung des Lageinflusses der Ortslagen und der Außenbereiche erfolgen. Aufgrund der Regressionsergebnisse wurden die Ortslagen und Außenbereiche zu einer Zone IV für die Bewertung im Mietspiegel zusammengefasst.

Die folgende Darstellung zeigt einen Ausschnitt des Stadtgebietes und die Einstufung der verschiedenen Zonen. Bei den nicht farbig markierten Stadtbereichen handelt es sich um Gewerbe-/Industriegebiete, für die eine Bewertung nicht vorgenommen wurde.

Abb. 4: Wohnlageneinstufung für Bocholt (Ausschnitt)



Da die abgegrenzten Gebiete (Makrolagen) jedoch nicht im Einzelnen auf die Besonderheiten einer Mikrolage (Näheres Umfeld der Wohnung) eingehen (können), ist diese im Einzelfall zu beurteilen. Nach Berücksichtigung der zonalen Zu- und Abschläge kann mit Blick auf Kriterien wie die infrastrukturelle Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Naherholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch anhand von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) die Mikrolage individuell bewertet und über die in der Basistabelle dargestellten Mietspannen eingeordnet werden.

Bei der Anwendung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich eine erste Einordnung mit entsprechendem Zu- oder Abschlag über die dreigliedrige Gebietseinteilung erfolgt. Erst im Nachgang kann – sofern die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der jeweiligen Zone (und dessen Charakter) abweicht – die entsprechende Qualität des Standortes über die Spanne nach oben oder unten angepasst werden.

Um eine gemäß den Anforderungen der Mietspiegelverordnung eindeutige Zuordnung einer Gebäude-/Wohnungsanschrift zu einer konkreten Wohnlage und der dazugehörigen Zone zu ermöglichen, wurde dem Mietspiegel ein Adressverzeichnis beigefügt.

Für die Modellentwicklung konnte als alternativer Ansatz auch auf eine KI-gestützte Lagebewertung der Bodenrichtwertzonen zurückgegriffen werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Zwecke seiner Arbeit hat entwickeln lassen. Es konnte jedoch im Rahmen der Auswertungen kein statistischer Zusammenhang zwischen der KI-gestützten Lageeinstufung und der Höhe der Nettokaltmiete nachgewiesen werden, sodass das bisherige Modell einer zonalen Einteilung – mit den beschriebenen Anpassungen – beibehalten wurde.

5. Tableau des Bocholter Mietspiegels

5.1 Aufbau des Tableaus

Das folgende Tableau enthält die Grundmieten (Nettokaltmieten) für den Mietspiegel 2026 der Stadt Bocholt.

Das Betragsgerüst ergibt sich aus der regressionsanalytisch berechneten Konstanten (Basismiete) (Zweite Stufe; vergleiche Abschnitt 3.4) sowie dem jeweiligen Zuschlag entsprechend der Baualtersklasse (vergleiche die baujahresspezifischen Zuschläge im Regressionsmodell, das in Abschnitt 3.3.1 dargestellt ist). Bei dem arithmetischen Mittelwert handelt es sich somit um die ermittelten Schätzwerte aus der Regressionsfunktion.

Außerdem wurde eine Zwei-Drittel-Spanne auf der Grundlage der Verteilung der Residuen berechnet. Als Residuen werden die Abweichungen zwischen den durch das Regressionsmodell geschätzten und den beobachteten Mieten bezeichnet. Die Spanne wird anhand der Verteilung der Residuen ermittelt, in dem jeweils ein Sechstel der absolut größten Residuen am oberen und unteren Ende der Verteilung abgeschnitten werden. Dieses Verfahren wird allgemein gewählt, um die ortsüblichen Mietentgelte im Mietspiegel auszuweisen. Zwar gibt es keine gesetzliche Vorgabe, in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, jedoch folgen die meisten Mietspiegel dem Ausweis einer Zwei-Drittel-Spanne.⁶

Die Mietspannen sind auf der Grundlage des gesamten Datensatzes für die Baualtersklassen einheitlich berechnet worden. Die Spannengrenzen betragen minus 14,5 Prozent und plus 13,9 Prozent bezogen auf den jeweiligen Mittelwert.

Tab. 16: *Grundtabelle für den Mietspiegel 2026 der Stadt Bocholt*

Baualtersklasse					
1900 bis 1979		1980 bis 1994		1995 bis 2008	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mit- tel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²
6,44	5,51 - 7,34	6,93	5,93 - 7,89	7,18	6,14 - 8,18
Baualtersklasse					
2009 bis 2014		2015 bis 2021		2022 und jünger	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mit- tel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ²
7,65	6,54 - 8,72	8,09	6,92 - 9,22	9,68	8,28 - 11,03

⁶ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997), S. 250.

Die in der Grundtabelle dargestellten Mietwerte gelten für eine Standardwohnung in der jeweiligen Baualtersklasse und für die im Mietspiegel ausgewiesenen Referenzkategorien (Kennzeichnung mit dem Hinweis „Referenzwert“). Um die ortsübliche Vergleichsmiete – Durchschnittswert und Mietspanne – für eine im Standard davon abweichende Wohnung zu bestimmen, addiert man die Zuschläge für zusätzliche Wohnwertmerkmale zu den Grundwerten der Tabelle oder zieht entsprechende Abschläge ab. Zur Ermittlung der *durchschnittlichen* ortsüblichen Vergleichsmiete wendet man die Zu- und Abschläge auf den Mittelwert an. Um die *Spanne* der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berechnen, berücksichtigt man die Zu- und Abschläge jeweils an dem Wert für die Unter- und Obergrenze.

Für welche weiteren Wohnwertmerkmale Zu- und Abschläge angewendet werden können, ist in der Mietspiegelbroschüre detailliert dargestellt. Die Werte sind aus dem Regressionsmodell (vergleiche Abschnitt 3.3.1) abgeleitet. Zu- und Abschläge können im Mietspiegel nur für gesetzliche und dürfen nicht für außergesetzliche Merkmale angesetzt werden.

Bei den Zu- und Abschlagsbeträgen handelt es sich wiederum um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Das Vorhandensein weiterer Wohnwertmerkmale, insbesondere von Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmalen, kann das Abweichen von dem in der Grundtabelle dargestellten bzw. dem für eine konkrete Wohnung berechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne unter Umständen rechtfertigen. Der Umgang mit der Mietspanne ist im nachfolgenden Abschnitt beschrieben. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

5.2 Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken. Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus.

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung wie ein Whirlpool als Eckbadewanne) oder eine besonders hohe Materialqualität aufweisen, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung

- Art der Wohnung, insbesondere der Charakter eines Ein- und Zweifamilienhauses und dessen gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern andere Wohnwertmerkmale,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Im Folgenden wird zusammengefasst, was bei der Anwendung der Mietspannen bezüglich verschiedener Wohnwertmerkmale zu beachten ist:

Wohnungen,

- die Merkmale einer Penthouse-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) aufweisen sowie
- die nur teilweise beheizt sind oder bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale

- zweites Bad mit WC sowie Badewanne oder Dusche;
- zum Aufenthalt nutzbarer Balkon/Loggia (nicht nur Austritt);
- Klimaanlage (mind. in einem Wohnraum);
- Abstellraum in der Wohnung oder Keller/Kellerersatzraum;
- Manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern;
- barrierefreie Erreichbarkeit;
- Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen);
- einfache Beheizung (Nachtstromspeicher, Einzelöfen mit Gas, Kohle und Öl);
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper);

- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper);
- Erneuerung/Austausch aller Fenster;
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke sowie
- Dämmung aller Außenwände

wurden geprüft. Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger oder nur ein schwacher Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Für die Merkmale

- Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische);
- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung);
- kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung;
- zweites WC (Gäste-WC);
- Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum);
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität);
- ohne Oberboden oder einfacher Bodenbelag (z. B. Teppich, Laminat oder PVC einfachen Standards);
- Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,9 und darunter; vorgeschrieben seit Einbau 1995);
- Großer Balkon/Loggia: mind. 10 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe;
- Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert;
- Wärmepumpen (ggfs. in Kombination mit anderen Beheizungsarten) sowie
- Dämmung der Kellerdecke

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

6. Fragebogen

Im Folgenden ist der Erhebungsbogen für die Datenerhebung abgedruckt:

NEITZELCONSULTANTS

Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten
Telefon: 0 23 02 / 8 69 45 00
Fax: 0 23 02 8 69 45 29
Internet: www.neitzel-consultants.de

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Bocholt 2026

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 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 Bocholt zu bilden. Darüber hinaus werden die Daten im gesetzlich vorgesehenen Umfang für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes verwendet.

Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme:

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

Allgemeine Hinweise:

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

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

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 29.06.2025** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 8 des Fragebogens vollständig zurück.**

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

Telefon-Hotline zur Befragung: +49 800 5 540 540
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr)

oder:

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

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktadresse:

Neitzel Consultants GmbH • Höder Str. 324 • 58454 Witten

Sie können den Fragebogen auch online beantworten! Sie finden ihn im Internet unter:

www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/bocholt

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: **Token**

Weitere Hinweise zur Befragung

Neitzel Consultants GmbH bittet – im Auftrag der Stadt Bocholt – Vermieter von rund 5.000 Gebäuden innerhalb der Stadt Bocholt um ihre Teilnahme an der Befragung.

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

- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte die Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- **Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten**, bitten wir Sie, sich mit Neitzel Consultants GmbH in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt). Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen oder einen weiteren Zugangscodex 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.
- Im weiteren Verlauf des Fragebogens wird **von Wohnungen gesprochen**; dies schließt auch **Einfamilienhäuser** mit ein.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Bocholter Mietspiegel 2026 und das schlüssige Konzept von der Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Bocholt ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude								
1.1. Lage der Wohnungen im Gebäude								
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen <u>von Ihnen vermieteten</u> 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					
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
7. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
8. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss					
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.							
1.2. Ausschlusskriterien								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wird die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung 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"/>
2. Wird die Wohnung mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
4. Wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wurden für die Wohnungen jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung geschlossen (einzelzimmerweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen vom Mieter/ Dienstverhältnisse mit dem Mieter (Hausmeistertätigkeit, 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"/>
7. Liegt für die Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor (mehrere Mietverträge pro 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"/>
8. Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)? (Wohnung z.T. oder vollständig möbliert; Räume werden u.U. gemeinsam 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"/>
9. Ist die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung am Stichtag 01.05.2025 nicht vermietet gewesen, d.h. sie stand leer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Wird die Wohnung möbliert vermietet, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch? (Eine Einbauküche o. ä. gilt nicht als möbliert)	<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:	Wenn Sie für eines der vorgenannten zehn Kriterien ein Kreuz gesetzt haben, brauchen Sie <u>für die jeweilige Wohnung</u> keine weiteren Angaben in diesem Fragebogen mehr zu machen. Bitte fahren Sie für die andere(n) Wohnung(en), für die Sie bei den zehn Ausschlusskriterien <u>kein</u> Kreuz gesetzt haben, mit der Befragung fort. Haben Sie bei <u>allen</u> Ihrer Wohnungen mindestens ein Ausschlusskriterium angekreuzt, so ist die gesamte Befragung an dieser Stelle für Sie beendet, da alle Ihre Wohnungen nicht mietspiegelrelevant sind. Bitte senden Sie den bis zu diesem Punkt ausgefüllten Bogen in dem beiliegenden Freumschlag an Neitzel Consultants GmbH zurück.
-----------------	--

2. Angaben zur Laufzeit des Mietvertrages
Hinweis: Ohne Angaben zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 2.1) und zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 2.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!

2.1. Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/25	/	/	/	/	/	/	/	/

2.2. In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/25	/	/	/	/	/	/	/	/

HINWEIS: Die Wohnungen deren Mietvertrag VOR dem 01.05.2019 geschlossen wurde und bei denen seitdem die Miete NICHT angepasst wurde (d.h. die Miete ist „älter“ als 6 Jahre) sind für die Befragung nicht relevant.
 Um für Sie den Aufwand zu reduzieren, brauchen Sie zu diesen (nicht relevanten) Wohnungen keine weiteren Angaben mehr machen. Bitte fahren Sie mit dem Fragebogen für die relevanten Wohnungen fort. Sollten alle Ihre Wohnungen über Mieten bzw. Mietverträge verfügen, die „älter“ als 6 Jahre sind, so können Sie den Fragebogen beenden. Wir bitten Sie den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.

3. Allgemeine Angaben zum Gebäude

3.1. In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt?
 (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr, das Jahr des Wiederaufbaus oder der Kernsanierung (siehe S. 9)) Baujahr _____

3.2. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus? Ja Nein (weiter mit 3.4)

3.3. Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?
 Freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus Reihemittelhaus

3.4. Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude? Anzahl _____

3.5. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?
 (Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushaus tragen Sie „1“ ein.) Anzahl _____

4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

4.1. Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein.
 Hinweis: Hierbei handelt es sich bspw. um Dachgeschosswohnungen, die nachträglich ausgebaut wurden.

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

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

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

4.3. 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								

4.4. Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten? Siehe Infoschreiben (S. 9)									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 <i>(abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung <i>(Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)</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. Penthouse <i>(exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)</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. Dachgeschoss <i>(mit Schrägen, siehe Infoschreiben)</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"/>

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

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

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

5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt 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"/>
3. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Das Badezimmer verfügt über eine separate 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. Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche

Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische oder Kochgelegenheit (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 (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. 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. Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	<input type="checkbox"/>	<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 Qualität der Fenster der Wohnungen									
Welche Verglasung liegt bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? (Siehe Infoschreiben, S. 9)									
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. Doppelverglasung/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"/>
3. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,9 und darunter; 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"/>
4. Schallschutzfenster (an den Fenstern, die zur Lärmquelle gerichtet sind)	<input type="checkbox"/>	<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 Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen									
8.1. 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	<input type="checkbox"/>	<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. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmepumpen (ggfs. in Kombination mit anderen Heizungsarten; Mehrfachangaben möglich)	<input type="checkbox"/>	<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. Einfache Beheizung (Nachtstromspeicher, Einzelöfen mit Gas, Kohle und 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"/>
6. Nicht alle Wohnräume beheizbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Heizung nicht vom Vermieter, sondern 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"/>
8.2. In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche und das Badezimmer ?									
Zutreffendes bitte ankreuzen! Mehrfachantworten sind möglich!	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 (Zentralheizung/Kombitherme)	<input type="checkbox"/>	<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. Separate Art der Warmwasseraufbereitung (bspw. über Durchlauferhitzer, Boiler, Untertischgerät)	<input type="checkbox"/>	<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. Unterstützung durch regenerative Energien (Solarthermie; ggf. in Kombination mit anderen Formen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3. Verfügt die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) über eine Fußbodenheizung?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. 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. Zum Aufenthalt nutzbarer 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"/>
2. Großer Balkon/Loggia: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	<input type="checkbox"/>	<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. Terrasse: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche	<input type="checkbox"/>	<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. Dachterrasse: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche	<input type="checkbox"/>	<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 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"/>
6. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	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. Ist die Wohnung und Zuwegung 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. Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? <small>(Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z. B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), das Anbringen von Haltegriffen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? <small>(Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)</small>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet (Mietler trägt Kosten für den Bodenbelag)	<input type="checkbox"/>	<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. Einfacher Bodenbelag (z. B. Teppich, Laminat oder PVC einfachen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein, Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Abgeschlossene Wohnung (mit eigener 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"/>
3. Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Klimaanlage (mind. in einem Wohnraum)	<input type="checkbox"/>	<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. Abstellraum in der Wohnung oder Keller/Kellerersatzraum	<input type="checkbox"/>	<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. Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern									
6.1. manuell	<input type="checkbox"/>	<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. elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen?									
Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die <u>nach 2000 durch den Vermieter</u> durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das <u>Jahr an</u> , in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z. B. mehrmalige Bademeuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.									
Zutreffendes mit Jahreszahl 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.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	_____								
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)	_____								
3. Bademeuerung/-sanierung (zeitgleiche Neuverfliesung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)	_____								
4. Erneuerung/Austausch aller Fenster	_____								
5. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)									
5.1. Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	_____								
5.2. Dämmung der Kellerdecke	_____								
5.3. Dämmung aller Außenwände	_____								
6. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	_____								

2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten	
<p>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 m² automatisch berechnet. <i>Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</i></p>	
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
<p>Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen: _____ .20 bis _____ .20</p>	
Grundsteuer	€
Wasserversorgung/Entwässerung	€
Personen- oder Lastenaufzug	€
Straßenreinigung	€
Müllbeseitigung	€
Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€
Sonstige Betriebskosten	€
Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
<p>Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen: _____ .20 bis _____ .20</p>	
Warmwasser (gesamt)	€
Heizung (gesamt)	€
<p>Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!</p> <p>Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne das Anschreiben des Bürgermeisters in dem beigefügten Rückumschlag bis zum 29.06.2025 an Neitzel Consultants GmbH zurück.</p>	

Erläuterung von Begriffen

Frage 3.1: 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 sowie Wärmedämmung (sofern aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgeschrieben) in einem zeitlichen Zusammenhang.

Frage 4.4: Wohnungsart (Apartment, Penthouse, Dachgeschoss-Wohnung)

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

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

Im Sinne dieses Fragebogens ist eine Dachgeschosswohnung durch Dachschrägen gekennzeichnet (dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen). Bei Maisonette-Wohnungen muss sich für eine Einordnung als Dachgeschoss-Wohnung die überwiegende Fläche im Dachgeschoss befinden.

Frage 7: 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.

