
Dokumentation zum Mietspiegel Bad Homburg v. d. Höhe 2024

Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
3	Erstellung der Fragebögen	5
4	Stichprobenziehung	7
5	Befragung	9
5.1	Mieterbefragung	9
5.2	Vermieterbefragung	9
6	Datenschutz	11
7	Aufbereitung der Daten	12
7.1	Mietspiegelrelevante Wohnungen	12
7.2	Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten	12
7.3	Ausreißerbereinigung	13
7.4	Bereinigte Nettostichprobe	13
8	Gewichtung	16
9	Auswertung	17
9.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	17
9.2	Regressionsmodell	17
9.2.1	Berechnungsschritt 1	18
9.2.2	Berechnungsschritt 2	19
9.2.3	Auswahl der Einflussfaktoren	20
9.3	Ergebnisse	20
9.3.1	Einfluss der außergesetzlichen Merkmale	20
9.3.2	Einfluss der Wohnfläche	21
9.3.3	Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	24
9.4	Spanne	29
9.5	Güte des Regressionsmodells	30

10 Anwendung des Mietspiegels	33
11 Schlussbemerkungen	34
A Anhang: Häufigkeiten	35
B Anhang: Mieterfragebogen	37

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (=ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von den Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen sowie durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2024 gültig. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe verfügte bisher nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 7. Februar 2023 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Mieterbund Bad Homburg und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Hochtaunus e. V.
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Hochtaunus Baugenossenschaft eG
- Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 7. Februar 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen per E-Mail final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. März 2023 (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 26. September 2023 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach einer Überarbeitung wurden die Ergebnisse am 18. Oktober 2023 erneut dem Arbeitskreis vorgestellt. Die Interessenvertretungen stimmten schließlich dem Mietspiegel zu. Am 28. November wurde der Mietspiegel 2024 dem Jugend-, Soziales- und Integrationsausschuss der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vorgestellt, welcher zustimmte. Am 14. Dezember 2023 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Mietspiegel 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretern der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Januar 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt die gleichen Fragen, wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Der Fragebogen wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entwickelt. Er ist in der Mieterversion im Anhang B angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

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

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind dies:

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

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

3 Erstellung der Fragebögen

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (z. B. zählen Praxis-/Gewerberäume dazu; Arbeitszimmer und Homeoffice nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim);
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“.

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen.

4 Stichprobenziehung

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

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

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

- Einwohnermeldedaten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

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

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit geförderten Wohnungen entfernt. Ebenso wurden bekannte Heime (etwa Seniorenheime) aussortiert.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 21.232 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 waren zum Stichtag 9. Mai 2011 ca. 55,7 % der Wohnungen in Bad Homburg v. d. Höhe Mietwohnungen. Unter der Annahme, dass die Mietquote sich seither nicht verändert hat, lässt sich auf Grundlage der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes des Hessischen Statistischen Landesamtes die ungefähre Anzahl der Mietwohnungen bestimmen. Sie liegt bei 15.308 zum 31. Dezember 2022.

Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieterbefragung zugeordnet (1.917 Wohnungen). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieterbefragung angeschrieben (1.083 Wohnungen).

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. März 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte postalisch. Die 1.083 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im März 2023 ein Schreiben im Namen der Sozialdezernentin der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 28. April 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Im Anschluss an die Fragen zum Mietspiegel enthielt der Mieterfragebogen eine kurze Haushaltsbefragung. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass dieser Teil des Fragebogens freiwillig auszufüllen ist.

Im Juni 2023 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 536 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und einem beiliegenden Fragebogen angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 30. Juni 2023.

5.2 Vermieterbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im März 2023 ein Anschreiben der Sozialdezernentin der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 1.917 Wohnungen in der Vermieterstichprobe verteilten sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieterbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große

Vermieter:innen (mit mehr als 6 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 17 in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als groß eingestufte Vermieter:innen und 919 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

Auch bei den Vermieter:innen erfolgte im Juni 2023 eine Erinnerungsaktion bei allen Vermieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 299 kleine Vermieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben.

6 Datenschutz

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangs-codes bzw. Wohnungs-IDs wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangs-codes vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen der Hauptbefragung wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen und doppelt abgefragten Haushalten lag ALP eine Nettostichprobe von 2.097 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.000 abzüglich der 162 stichprobenneutralen Ausfälle ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 73,9 % (80,9 % bei Vermieter:innen und 60,7 % bei Mieter:innen).

7.1 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabellen 1 und 2 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 763 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.¹

7.2 Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten

Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Wenn eine zusätzliche monatliche Mietzahlung für die Bereitstellung einer Einbauküche ausgewiesen wurde, wurde dieser Betrag zur Nettokaltmiete addiert. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten geprüft. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorliegt aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 32 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 86 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 4 Fällen waren die

¹Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Befragung ausgeschlossen werden mussten.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gibt, für die eine Angabe zum Baujahr vorliegt. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen fehlten noch in 23 Fällen eine Angabe zur Baujahresklasse. Diese Wohnungen wurden aus der Datenbasis entfernt. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet mindestens mit einem WC und mit einem Bad ausgestattet ist. Dies war in allen Fällen gegeben.

7.3 Ausreißerbereinigung

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fielen 3 Wohnungen auf, welche eine Abweichung von mehr als 100 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung wies mit 300 m² eine ungewöhnlich große Wohnfläche auf. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

7.4 Bereinigte Nettostichprobe

Aus der Nettostichprobe verblieben 56,5 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 1.185 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 genannte Zahl der 15.308 Mietwohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 153 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.185 Datensätzen erfüllt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Mieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	1.083	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	95	8,8 %
* nicht zustellbar	58	5,4 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	4	0,4 %
* Haushalt doppelt abgefragt	33	3,0 %
Bereinigte Bruttostichprobe	988	91,2 %
stichprobensystematische Ausfälle	388	39,3 %
*Keine Reaktion	358	36,2 %
*leere Datensätze	30	3,0 %
Nettostichprobe	600	60,7 %
Ausschluss durch Filterfragen	244	40,7 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	93	15,5 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	86	14,3 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	22	3,7 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	12	2,0 %
* Frage E (Wohnheim)	7	1,2 %
* Frage F (Gewerbe)	0	0,0 %
* Frage G (Möblierung)	20	3,3 %
* Frage H (WG-Zimmer)	4	0,7 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	27	4,5 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	56	9,3 %
Unplausible Angaben	1	0,2 %
Fehlende Angabe zum Baujahr	3	0,5 %
Bereinigte Nettostichprobe	269	44,8 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

Vermieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	1.917	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	67	3,5 %
* nicht zustellbar	31	1,6 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	0	0,0 %
* Mietername nicht bekannt	36	1,9 %
Bereinigte Bruttostichprobe	1.850	96,5 %
stichprobensystematische Ausfälle	353	19,1 %
*Keine Reaktion	217	11,7 %
*leere Datensätze	136	7,4 %
Nettostichprobe	1.497	80,9 %
Ausschluss durch Filterfragen	519	34,7 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	144	9,6 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	286	19,1 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	27	1,8 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	9	0,6 %
* Frage E (Wohnheim)	3	0,2 %
* Frage F (Gewerbe)	6	0,4 %
* Frage G (Möblierung)	38	2,5 %
* Frage H (WG-Zimmer)	6	0,4 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	5	0,3 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	30	2,0 %
Unplausible Angaben	3	0,2 %
Fehlende Angabe zum Baujahr	20	1,3 %
Ausreißer	4	0,3 %
Bereinigte Nettostichprobe	916	61,2 %

8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten, war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird ausgeglichen, dass im Rücklauf relativ mehr Datensätze von großen Vermieter:innen, wie Wohnungsbaugesellschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen, vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermieter:innen. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der Vermieter:innen an der Erhebungsgrundgesamtheit (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Erhebungsgrundgesamtheit). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Vermieter:innen im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Für sieben große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins heruntergewichtet wurden. Alle restlichen Wohnungen bekamen entsprechend einen Gewichtungsfaktor größer als eins. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 1.185. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

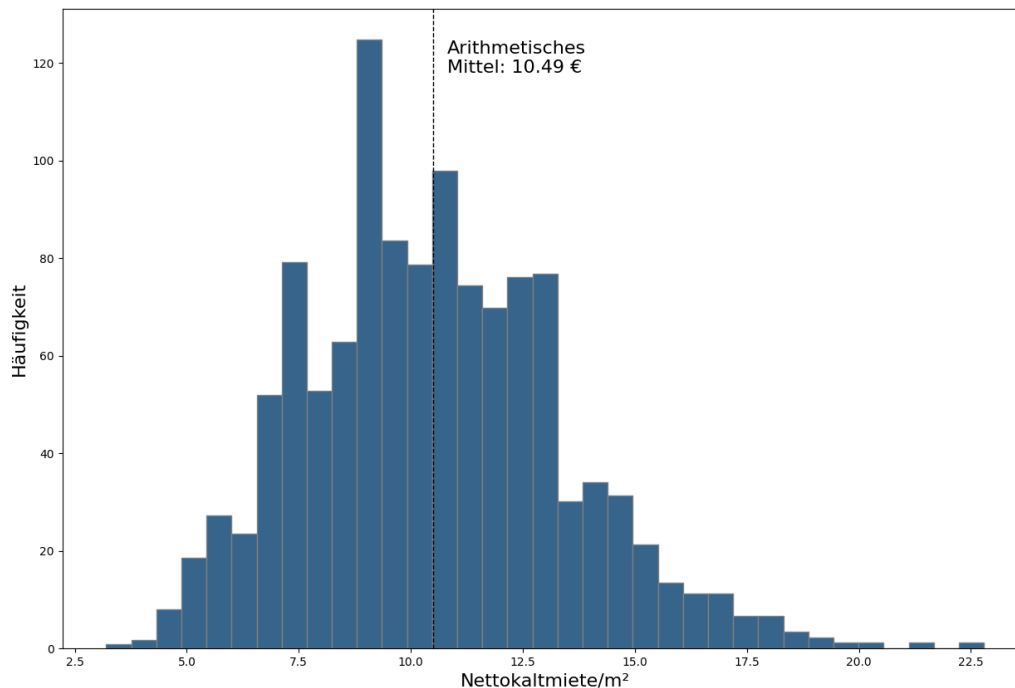
9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmieteniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.3).

9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Bad Homburg v. d. Höhe 2024 beträgt 10,49 €/m² zum Stichtag 1. März 2023. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 10,32 €/m².

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



9.2 Regressionsmodell

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse

werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Für den Bad Homburger Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m² nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außerrechtliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

9.2.1 Berechnungsschritt 1

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

$$NK M_{qm} = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

NK M_{qm}: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

β_k : Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p: Anzahl der berücksichtigten Polynome

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

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$: Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals $x_{ag,j}$

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

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

Die außergesetzlichen Merkmale $x_{ag,j}$ sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale $x_{g,i}$ (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

9.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Mietspiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante (α) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiettable verwendet wird:

$$\widehat{NK\dot{M}qm} = \alpha' + \hat{\beta}_1 Wfl^1 + \dots + \hat{\beta}_p Wfl^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK\dot{M}qm}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m²

α' : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$: geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$: gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals j

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete

pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 9.3.1).

9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermietertyp und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen (p-Wert $\leq 0,10$) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses (höchster p-Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

9.3 Ergebnisse

9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 9.2 bereits erläutert, sind im Rahmen der Modellierung die außergesetzlichen Merkmale Mietvertragslaufzeit und der Vermietertyp in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt worden. In der Gleichung in Unterabschnitt 9.2.1 sind diese Merkmale durch den Term $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert. Folgende Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Regressionsanalyse für diese Merkmale.

Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist.

Tabelle 3: Regressionsergebnisse außergesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Mietvertragslaufzeit \leq 1 Jahr	1,437	0,188	0,000
Mietvertragslaufzeit $>$ 1 Jahr \leq 3 Jahre	1,398	0,158	0,000
Mietvertragslaufzeit $>$ 3 Jahr \leq 5 Jahre	1,092	0,167	0,000
Mietvertragslaufzeit $>$ 5 Jahr \leq 10 Jahre	0,667	0,158	0,000
Vermieter 1	-1,719	0,276	0,000
Vermieter 2	-1,437	0,388	0,000
Vermieter 3	-2,465	0,164	0,000
Vermieter 4	-2,424	0,370	0,000
Vermieter 5	-2,367	0,607	0,000
Vermieter 6	-1,728	0,333	0,000

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 3 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Referenzkategorie. Die Häufigkeiten der gebildeten Variablen ist Anhang A zu entnehmen.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind insgesamt sechs große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Alle zeigten einen signifikant negativen Zusammenhang mit der Miethöhe. Die Referenzkategorie sind entsprechend kleinere Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Bad Homburg v. d. Höhe. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

9.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NK M_{qm} = 13,660487 - 0,130362 * Wfl + 0,001112 * Wfl^2 - 0,000002953 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) reduziert sich der Wert der Konstanten auf 13,564259. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzli-

chen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 3) gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen bei denen alle Variablen außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

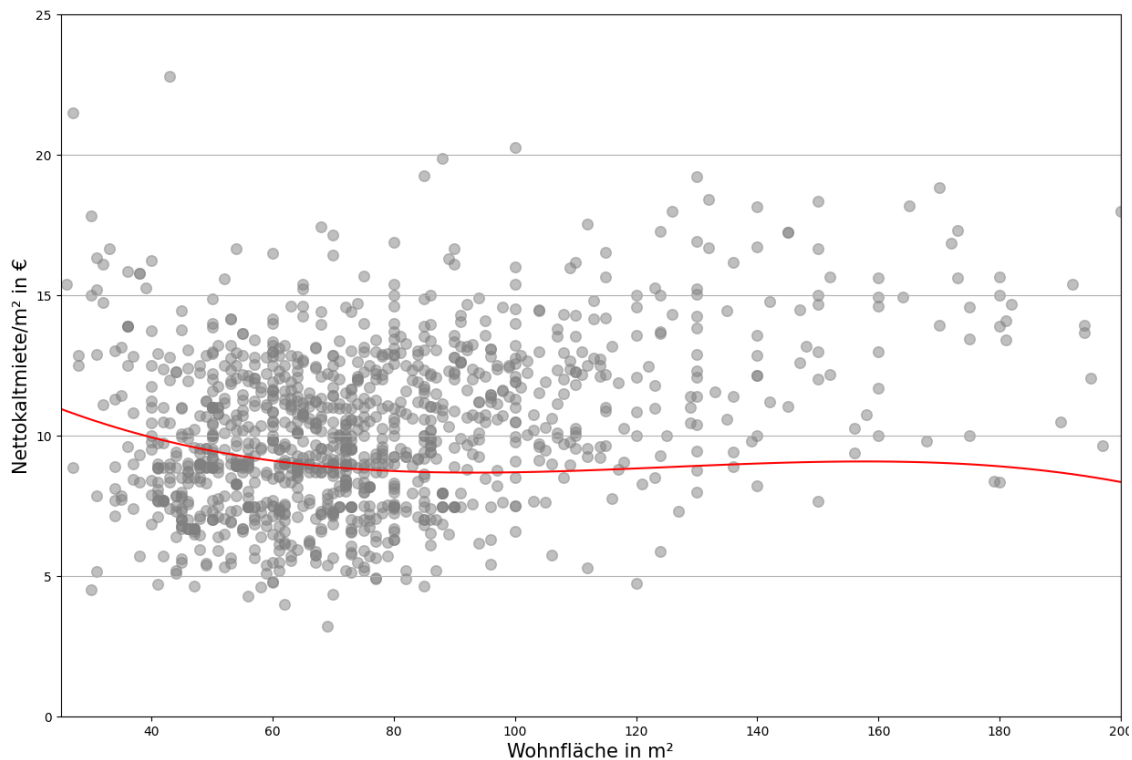


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tabelle 4).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 200 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 200 m² aus.

Tabelle 4: Basismiettable

Wohnfläche in m ²	NKM in €/m ²	Wohnfläche in m ²	NKM in €/m ²	Wohnfläche in m ²	NKM in €/m ²	Wohnfläche in m ²	NKM in €/m ²	Wohnfläche in m ²	NKM in €/m ²
25	10,95	63	9,03	101	8,70	139	9,00	177	8,95
26	10,87	64	9,00	102	8,70	140	9,01	178	8,94
27	10,80	65	8,98	103	8,71	141	9,01	179	8,92
28	10,72	66	8,96	104	8,71	142	9,02	180	8,91
29	10,65	67	8,93	105	8,72	143	9,03	181	8,89
30	10,57	68	8,91	106	8,72	144	9,03	182	8,87
31	10,50	69	8,89	107	8,73	145	9,04	183	8,85
32	10,43	70	8,87	108	8,74	146	9,05	184	8,83
33	10,37	71	8,86	109	8,74	147	9,05	185	8,81
34	10,30	72	8,84	110	8,75	148	9,06	186	8,79
35	10,24	73	8,82	111	8,76	149	9,06	187	8,76
36	10,17	74	8,81	112	8,76	150	9,06	188	8,74
37	10,11	75	8,80	113	8,77	151	9,07	189	8,71
38	10,05	76	8,78	114	8,78	152	9,07	190	8,69
39	10,00	77	8,77	115	8,79	153	9,07	191	8,66
40	9,94	78	8,76	116	8,80	154	9,08	192	8,63
41	9,89	79	8,75	117	8,80	155	9,08	193	8,60
42	9,83	80	8,74	118	8,81	156	9,08	194	8,57
43	9,78	81	8,73	119	8,82	157	9,08	195	8,53
44	9,73	82	8,72	120	8,83	158	9,08	196	8,50
45	9,68	83	8,72	121	8,84	159	9,08	197	8,46
46	9,63	84	8,71	122	8,85	160	9,08	198	8,43
47	9,59	85	8,70	123	8,86	161	9,08	199	8,39
48	9,54	86	8,70	124	8,87	162	9,08	200	8,35
49	9,50	87	8,70	125	8,88	163	9,07		
50	9,46	88	8,69	126	8,89	164	9,07		
51	9,42	89	8,69	127	8,90	165	9,06		
52	9,38	90	8,69	128	8,90	166	9,06		
53	9,34	91	8,68	129	8,91	167	9,05		
54	9,30	92	8,68	130	8,92	168	9,05		
55	9,27	93	8,68	131	8,93	169	9,04		
56	9,23	94	8,68	132	8,94	170	9,03		
57	9,20	95	8,68	133	8,95	171	9,02		
58	9,17	96	8,69	134	8,96	172	9,01		
59	9,14	97	8,69	135	8,97	173	9,00		
60	9,11	98	8,69	136	8,98	174	8,99		
61	9,08	99	8,69	137	8,98	175	8,98		
62	9,05	100	8,70	138	8,99	176	8,97		

*NKM=Nettokaltmiete

9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$ integriert (siehe Abschnitt 9.2).

Die in Tabelle 5 dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Sie gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse gesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr bis 1948	-0,414	0,168	0,014
Baujahr 1984-2001	0,282	0,146	0,053
Baujahr 2002-2009	0,641	0,319	0,045
Baujahr 2010-2015	1,773	0,340	0,000
Baujahr 2016-2023	2,133	0,290	0,000
Wohnlage 2	1,059	0,139	0,000
Wohnlage 3	-1,006	0,221	0,000
starke Begrünung	0,388	0,131	0,003
Schule bis unter 300m erreichbar	0,278	0,136	0,042
Bahnhof bis unter 1.000m erreichbar	0,455	0,124	0,000
Einlieger	-1,992	0,395	0,000
Penthouse	1,398	0,447	0,002
ebenerdige Dusche	0,383	0,182	0,035
Gäste-WC	0,351	0,161	0,029
Modernisierung Sanitär	0,573	0,131	0,000
Einbauküche	0,512	0,129	0,000
kein Balkon	-0,513	0,137	0,000
Fußbodenheizung	0,760	0,228	0,001
Einfachverglasung	-0,780	0,407	0,055
Garten	1,286	0,180	0,000

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe werden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Ergebnis werden Zuschläge für sechs Baujahresklassen ausgewiesen, darunter eine Referenzklasse. Die geschätzten Koeffizienten – wie in Tabelle 5 ausgewiesen – werden auf ganze Cent-Beträge gerundet. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Einfluss und Häufigkeit der Baujahresklasse

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Baujahr bis 1948	- 0,41 €	162	14,2 %
Baujahr 1949-1983 (Referenz)	-	677	55,5 %
Baujahr 1984-2001	+ 0,28 €	227	19,4 %
Baujahr 2002-2009	+ 0,64 €	30	2,8 %
Baujahr 2010-2015	+ 1,77 €	34	3,2 %
Baujahr 2016-2023	+ 2,13 €	55	5,1 %

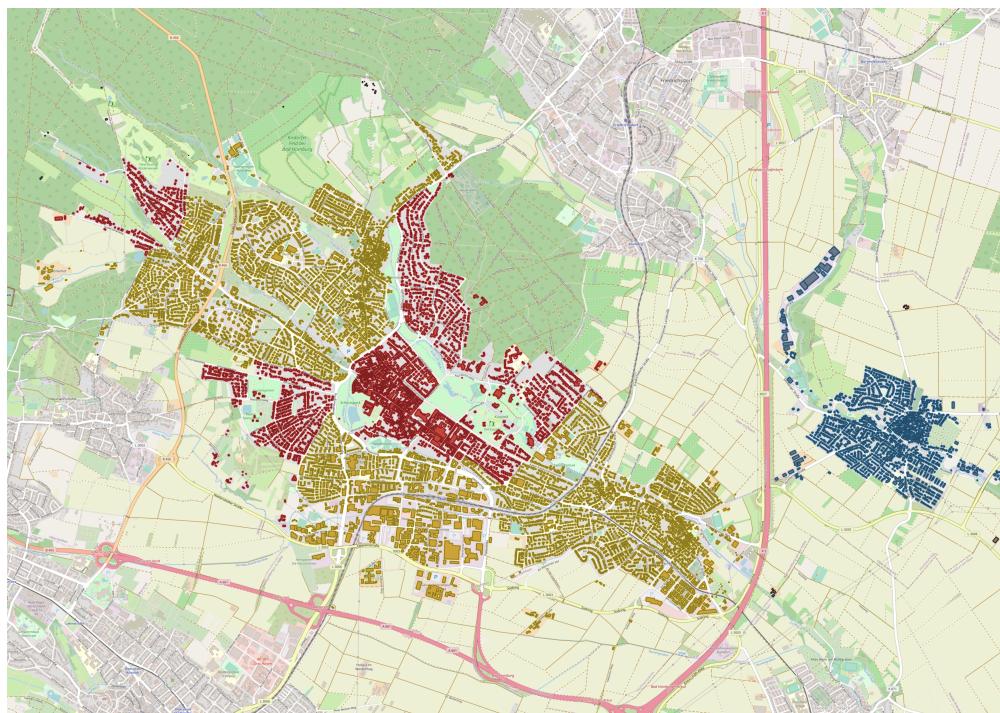
Modernisierung und Energetische Sanierung Im Rahmen der Befragung wurden auch die Energiekennwerte laut Energieausweis (Frage 21) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Auch in Bad Homburg v. d. Höhe konnte für die Energiekennwerte kein Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden einerseits die Fragen 15 - 17 aus dem Fragebogen zur Erreichbarkeit von Infrastruktur, zur Art der Straße und zum Grad der Begrünung im direkten Wohnumfeld herangezogen. Zusätzlich wurden auch externe Lagedaten ausgewertet, insbesondere die Grenzen der Ortsbezirke der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und Bodenrichtwerte. Diese wurden von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Es wurden verschiedene komplexe

Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, zum Beispiel für die Entfernungen zur Bushaltestelle, getestet.

Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP zunächst auf die Einteilung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in Ortsbezirke in Kombination mit den Bodenrichtwerten zurückgegriffen. Zur Bestimmung des Einflusses der Makrolage wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Ortsbezirke und Bodenrichtwerte) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Ortsbezirke mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen, oder ob andere Gebiete aufgrund ihrer Bodenrichtwerte den Ortsbezirken zugerechnet werden sollten. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Im Ergebnis konnte für insgesamt drei Wohnlagen darunter eine Referenzlage ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge sind Tabelle 7 zu entnehmen.

Abbildung 3: Wohnlagen Bad Homburg v. d. Höhe



Gelb: Wohnlage 1, Rot: Wohnlage 2, Blau: Wohnlage 3;

Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte und Gebäude)

Neben der Analyse der Wohnlage auf Makroebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Im Fragebogen wurde die Begrünung im näheren Umfeld (Frage 15), die Art der Straße, an der die Wohnung liegt (Frage 16), und die Erreichbarkeit von unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bahnhof etc.) erfragt (Frage 17). ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergaben sich signifikante Einflüsse auf die Miethöhe für eine starke Begrünung, die Erreichbarkeit einer Schule bis unter 300m und die Erreichbarkeit des Bahnhofs bis unter 1.000m.

Tabelle 7: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Wohnlage 1 (Referenz)	-	914	74,8 %
Wohnlage 2	+1,06 €	209	19,5 %
Wohnlage 3	-1,01 €	62	5,7 %
starke Begrünung	+0,39 €	321	27,8 %
Schule bis unter 300m erreichbar	+0,28 €	195	16,8 %
Bahnhof bis unter 1.000m erreichbar	+0,46 €	254	6,9 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen (Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden). Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein eines Gäste-WCs aus Frage 14 und zur Modernisierung der Sanitärausstattung aus Frage 20 herangezogen. Aus den abgefragten Merkmalen wurden verschiedene Kombinationsvariablen erzeugt und eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet und getestet. Ein plausibler und signifikanter Einfluss auf die Miethöhe konnte jedoch nur für die für sich stehenden Merkmale bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle) und zweites WC (Gäste-WC) ermittelt werden. Außerdem zeigte die Modernisierung der Sanitäreinrichtungen nach dem 1.1.2010 einen signifikanten positiven Effekt auf die Nettokaltmiete pro m². Entsprechend der Fragestellung kann dieser Zuschlag jedoch nur angewandt werden, wenn die Modernisierung vom Vermietenden durchgeführt wurde und zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte. Außerdem müssen mindestens die Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken modernisiert worden sein. Zur Plausibilisierung wurde diese Variable auf 0 gesetzt, wenn eine Baujahresklasse ab 2010 angegeben wurde. Die ermittelten Zu-/Abschläge und die zugrundeliegenden Häufigkeiten sind Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Einfluss und Häufigkeit der Sanitärausstattung

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
ebenerdige Dusche	+ 0,38 €	117	11,0 %
Gäste-WC	+ 0,35 €	314	28,9 %
Modernisierung Sanitär	+ 0,57 €	385	33,7 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 9 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Einbauküche Die Befragten wurden in Frage 14 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (mit Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die von Vermieter:innen gestellt sind. Hier zeigte sich, dass 41,4 % der Wohnungen über eine Einbauküche verfügen.

Fußbodenheizung Weiterhin wurde in Frage 14 erfragt, ob die Wohnung über eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Im Ergebnis verfügen 9,1 % der Wohnungen über dieses Merkmal.

Einfachverglasung In Frage 19 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. In 1,5 % der Fälle sind die Fenster demnach nur einfach verglast (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten). Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 83,0 %.

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia In Frage 14 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 23,8 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen nicht über einen solchen Bereich.

Garten Des weiteren gab es in Frage 14 die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung bzw. das Haus über einen Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen verfügt. Dies ist im Ergebnis für 12,3 % der Wohnungen der Fall.

Tabelle 9: Einfluss und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einbauküche	+ 0,51 €	440	41,4 %
Fußbodenheizung	+ 0,76 €	97	9,1 %
Einfachverglasung	- 0,78 €	16	1,5 %
kein Balkon	- 0,51 €	277	23,8 %
Garten	+ 1,29 €	131	12,3 %

9.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

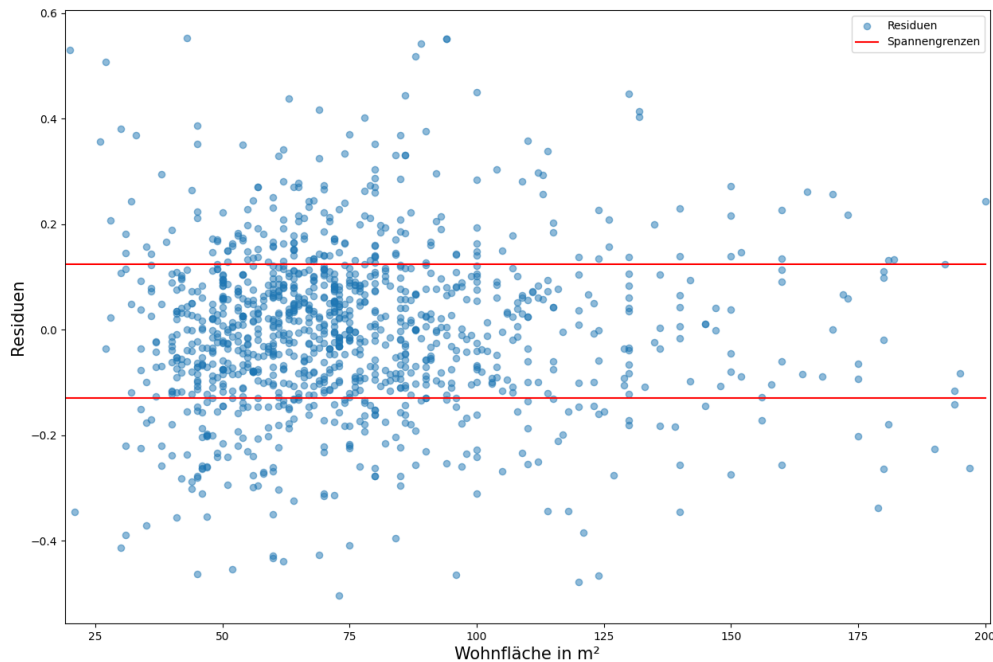
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2001 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1984 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Mietdauer und Vermietertyp, kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Bad Homburg v. d. Höhe 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und gröÙengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 9.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen

aufgerundete Spanne in Höhe von **- 13 %** und **+ 12 %**.

Abbildung 4 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

Abbildung 4: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



9.5 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten korrigierten R^2 herangezogen. Die Höhe des korrigierten R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch

die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 68,9 %, d. h. 68,9 % der Variation der Nettokaltmiete pro m² wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 55,1 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu Bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m² als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R²-Werte zur Folge.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete pro m² verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die Nettokaltmiete pro m² gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF und Korrelationsstatistik) zeigte keine verzerrenden Korrelationen. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine

Toleranz von mehr als 0,2.

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 4 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Wert -0,87 multipliziert. Zur Bestimmung der oberen Spannengrenze wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Wert 1,12 multipliziert.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe verlinkt.

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und den Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. März 2023 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

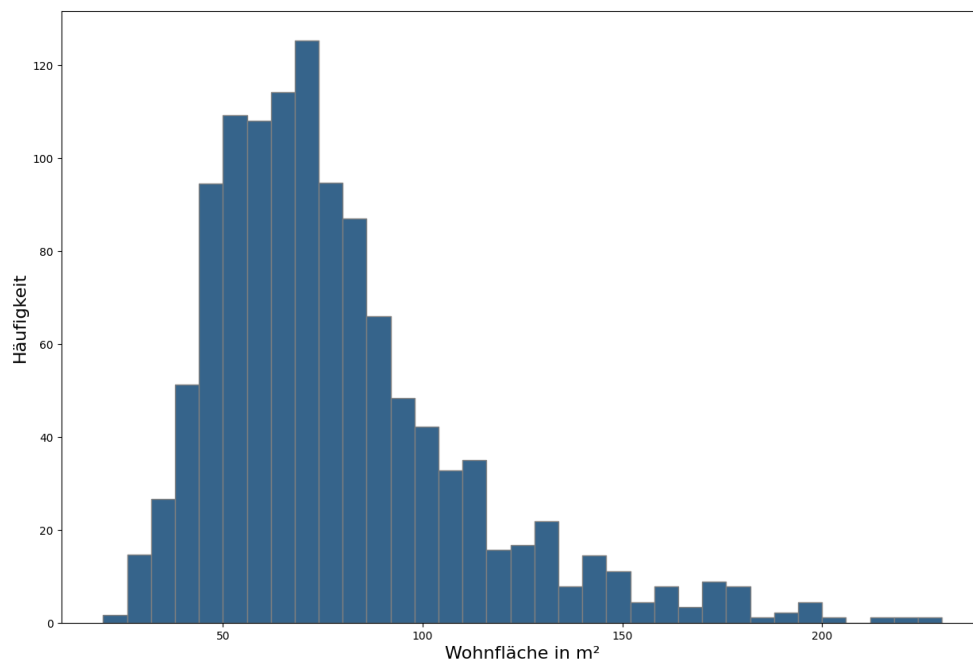


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

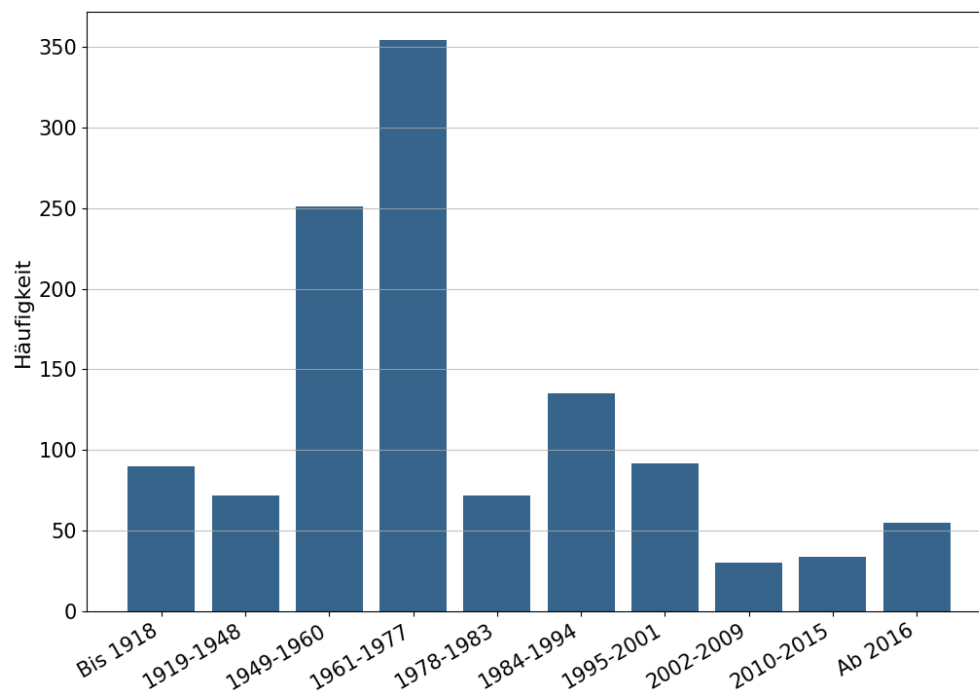


Tabelle 10: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten

Modellvariable	Fallzahl	gewichteter Anteil
Mietvertragslaufzeit \leq 1 Jahr	141	12,7 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 1 Jahr \leq 3 Jahre	262	23,2 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 3 Jahr \leq 5 Jahre	176	15,4 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 5 Jahr \leq 10 Jahre	205	17,3 %
Mietvertragslaufzeit $>$ 10 Jahre	394	30,7 %

B Anhang: Mieterfragebogen

Mieter*innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Bad Homburg vor der Höhe 2023

– Dieser Fragebogen ist verpflichtend auszufüllen –

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 28. April 2023 aus.

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

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

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ... <input type="checkbox"/> Mieter*in → weiter <input type="checkbox"/> Eigentümer*in → Ende <input type="checkbox"/> Untermieter*in → Ende
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.03.2017 angemietet? <input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.03.2017 verändert? <i>(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>
<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete? <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietspreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (z. B. zählen Praxis-/Gewerberäume dazu; Arbeitszimmer und Homeoffice zählen nicht dazu) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (zum vorübergehenden Gebrauch) <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen? <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Monat <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahr <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> </div>
Frage 2: Wie hoch ist die für März 2023 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung) Ich bezahle insgesamt an den Vermietenden (Gesamtbetrag): <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € <i>(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)</i> Dieser Betrag setzt sich zusammen aus: a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage): <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung): <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € c) Einbauküche: <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € d) Garage/Stellplatz: <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> € e) Andere Kosten/Zuschläge für: <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)</i>	
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert	Monat <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>
Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?	
<input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> , <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> m ²	
Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? <i>(Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)</i>	
Zimmeranzahl: <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> , <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	
Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?	
Anzahl Wohnungen: <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	<i>Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → weiter zu Frage 7</i> <i>Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → weiter mit der nächsten Frage:</i>
Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus?	
<input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus <input type="checkbox"/> Nein, Wohnung befindet sich in: _____ <i>(z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)</i>	
Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? <i>(die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>(Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)</i>	
Anzahl Geschosse: <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	
Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? <i>(Nur eine Antwort möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Keller/Souterrain/Untergeschoss <input type="checkbox"/> Gartengeschoss (bei Hanglage) <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/Hochparterre <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Mehrere Geschosse	
Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung <i>(Dachschrägen vorhanden)</i> <input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung <i>(Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)</i> <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung	
Frage 10: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? <i>(bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)</i>	
Baujahr: <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	
Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?	
<input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1949-1960 <input type="checkbox"/> 1978-1983 <input type="checkbox"/> 1995-2001 <input type="checkbox"/> 2010-2015 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> 1919-1948 <input type="checkbox"/> 1961-1977 <input type="checkbox"/> 1984-1994 <input type="checkbox"/> 2002-2009 <input type="checkbox"/> Ab 2016	
Frage 11: Befindet sich das WC in der Wohnung?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Frage 12: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → weiter zu Frage 14	
Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? <i>(Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermietenden gestellt wird. Eigenleistungen des Mietenden gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)</i>	
<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Badewanne <i>(auch ankreuzen, wenn Duschkopf in der Wanne gegeben ist)</i> <input type="checkbox"/> Dusche <i>(der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)</i> <input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche <i>(ohne Schwelle)</i>	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte <i>(Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen</i> <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag <input type="checkbox"/> Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken
<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage <i>(mindestens Abluft)</i>	

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

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 80 cm breit |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Laminat) | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) | <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss) |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden) | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle) |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung |
| | <input type="checkbox"/> Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden |

Frage 15: Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad in der näheren Umgebung zu? (Nur eine Antwort möglich)

- Keine Begrünung Mittlere Begrünung Starke Begrünung

Frage 16: Die Wohnung befindet sich an/in einer... (Nur eine Antwort möglich)

- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)
- ...Hauptverkehrsstraße/Schienenverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen (dazu zählen: Hessenring, Hindenburgring, Urseler Str., Dietigheimer Str., Saalburgstraße in 1. Reihe Bebauung)
- ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- ...Anliegerstraße
- ...Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich
- ...Fußgängerzone

Frage 17: Erreichbarkeit nachfolgender Einrichtungen zu Fuß in Metern (300 m ≈ 5 Gehminuten)

- a) Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m
(z. B. Nahrungsmittel)
- b) Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. Kindergarten) Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m
- c) Bildungseinrichtung (z. B. Schule) Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m
- d) Bahnhof Bad Homburg Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m
- e) Bushaltestelle Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m
- f) Grün-, Sportanlage oder Kinderspielplatz Bis unter 300 m 300 - 1.000 m Über 1.000 m

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de