
Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2022

Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik	2
3	Stichprobenziehung	3
4	Befragung.....	4
4.1	Filterfragen.....	4
4.2	Mieterbefragung	5
4.3	Vermieterbefragung.....	6
4.4	Plausibilisierung.....	6
4.5	Datenschutz.....	7
4.6	Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze.....	7
5	Auswertung als Tabellenmietspiegel.....	8
5.1	Gewichtung der Datensätze.....	8
5.2	Struktur der Mietspiegeltabelle und Feldbesetzung	8
5.3	Ausreißerbereinigung	9
5.4	Mietspiegeltabelle	10
6	Ergänzendes Punktesystem zur Spanneneinordnung	13
7	Schlussbemerkungen.....	16
	Anlage	17

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.

Die Stadt Bamberg verfügt seit 2014 über einen nach § 558d Abs. 1 BGB qualifizierten Mietspiegel, also über einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Der letzte auf einer Erhebung basierende Mietspiegel in Bamberg war der im Jahr 2017 erstellte Mietspiegel 2018. Er wurde zum 1. Januar 2020 als Mietspiegel 2020 fortgeschrieben. Hierzu wurde – wie gesetzlich in § 558d Abs. 2 BGB vorgesehen – die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt. Nach weiteren zwei Jahren war die Datenbasis nun aber veraltet: Um weiterhin über einen qualifizierten Mietspiegel zu verfügen, musste eine neue Datenerhebung durchgeführt werden.

Die Stadt Bamberg hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im März 2021 damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bamberg zu erstellen.

Die Mietspiegelerstellung in Bamberg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage Juni 2020). Außerdem wurden 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Methodik

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Wie bereits bei den Mietspiegeln 2014 und 2018 gehörten dem Arbeitskreis Vertreter der Stadt Bamberg, des Mietervereins Bamberg e. V., von Haus & Grund Bamberg e. V. sowie der Stadtbau GmbH Bamberg an.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 29. März 2021 stellte ALP das Erhebungskonzept vor: Die Daten sollten erneut in einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung abgefragt werden. Wegen der COVID-19-Pandemie war es aber nicht möglich, die Daten mieterseitig wie in den Jahren zuvor persönlich in den Räumen der jeweiligen Mietwohnung zu erheben. Stattdessen wurde mieterseitig eine schriftliche Befragung durchgeführt. ALP stellte auf der Sitzung ferner einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Der Fragebogen ist im Anhang abgedruckt – in einer Version für die Mieter und einer Version für die Vermieter.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

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

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Stichprobenziehung vorbereitet und durchgeführt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel wurde der Mietspiegel wieder als Tabellenmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 5).

Am 15. Oktober 2021 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Auf der Sitzung wurde zudem das ergänzende Punktesystem zur Spanneneinordnung diskutiert, das nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels ist. Dem Entwurf für den Mietspiegel, der im Anschluss an die Sitzung erstellt und per E-Mail an die Teilnehmer des Arbeitskreises versendet wurde, wurde anschließend durch die Vertreter der Mieter und Vermieter zugestimmt.

3 Stichprobenziehung

Grundlage jeder Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis, aus der die Stichprobe für die Erhebung gezogen werden kann. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Stadt zu Stadt. Im Falle der Stadt Bamberg wurden ALP folgende Daten für die Bildung der Datenbasis zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (70.390 Datensätze)
- Eine Liste mit geförderten Wohnungen (1.751 Datensätze)
- Eine Liste mit Objektanschriften, Eigentümern und Anschriften der Eigentümer (32.668 Datensätze)
- Eine Liste mit Sonderanschriften (etwa Studierendenwohnheime, Alten-/Pflegeheime, Justizvollzugsanstalt)

ALP hat die gelieferten Daten zusammengeführt: Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit geförderten Wohnungen entfernt.¹ Ebenso wurden die Sonderanschriften aussortiert. Die verbliebenen Adressen wurden um Eigentümerdaten ergänzt. Anschließend wurden auf Basis der Einwohnermeldedaten Haushalte gebildet, da implizit die Angaben zu von Haushalten bewohnten Wohnungen relevant sind und nicht die Angaben der einzelnen Bewohner einer gemeinsamen Wohnung. Da der Mietspiegel ausschließlich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 Wohnungen oder mehr gelten soll, wurden aus den Einwohnermeldedaten die Adressen mit lediglich ein oder zwei Haushalten entfernt. Zuletzt wurden selbstnutzende Eigentümer aus den Daten herausgenommen.

Im Ergebnis besteht die ermittelte Basis für die Befragung aus 30.084 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 gab es zum 9. Mai 2011 26.123 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen. Diese Zahl enthält auch noch die geförderten Wohnungen. Seit dem Zensus 2011 sind zudem noch einige Wohnungen gebaut worden. ALP geht unter Berücksichtigung von durch die Stadt Bamberg und das Bayerische Landesamt für Statistik bereitgestellten Zahlen zum Erhebungsstichtag von etwa 26.040 freifinanzierten Mietwohnungen in Bamberg aus. Die Differenz zur ermittelten Befragungsbasis erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten.

Gemäß der Ausschreibung für den Bamberger Mietspiegel 2022 wurde aus der Befragungsbasis eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.500 Wohnungen für die Vermieterbefragung sowie in Höhe von 10.000 Wohnungen für die Mieterbefragung gezogen.

¹Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1: Filterfragen.

4 Befragung

Angesichts des Wunsches der Stadt Bamberg, den Mietspiegel 2022 zum 1. Januar 2022 in Kraft treten zu lassen, hatte ALP vorgeschlagen, den Stichtag für die Befragung auf den 1. Mai 2021 zu legen, um die Befragung noch vor den Sommerferien, die am 30. Juli 2021 begannen, durchführen zu können.

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

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- 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 vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter 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:

- Wohnungen in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihnhaus oder einem Zweifamilienhaus;
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime;

- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und /oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen ohne eigenes Bad mit WC

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen, weil etwa – wie beim geförderten Wohnraum – entsprechende Informationen über die Wohnungen bereits vorlagen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

4.2 Mieterbefragung

Die 10.000 Haushalte aus der Mieter-Stichprobe erhielten Anfang Mai 2021 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Andreas Starke. Diesem Schreiben waren der Fragebogen zum Mietspiegel und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Alternativ konnten sich die Haushalte online an der Befragung beteiligen. Insgesamt nahmen 249 Haushalte an der Befragung im Internet teil, weitere 1.207 Haushalte haben den Fragebogen per Post an ALP zurückgesandt. 872 der eingegangenen Datensätze sind mietspiegelrelevant. Dies entspricht bezogen auf die angeschriebenen Haushalte einer Quote von 8,7 %. Dies ist ein höherer Wert als bei der letzten Erhebung für den Mietspiegel 2018. Allerdings wurden für den letzten Mietspiegel mieterseitig Befragungen durch Interviewer durchgeführt, die Rücklaufquoten sind daher nur eingeschränkt vergleichbar. Ausschlussgründe bei der Befragung waren vor allem selbstnutzende Eigentümer und weder Einzug noch Veränderung der Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren vor dem Erhebungsstichtag.

4.3 Vermieterbefragung

Die 2.500 Wohnungen in der Vermieterstichprobe verteilten sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter. Die Vermieterbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter mit vier oder mehr Wohnungen in der Stichprobe und kleinere Vermieter mit ein bis drei Wohnungen, um den jeweiligen Aufwand auf Vermieterseite so gering wie möglich zu halten: Größere Vermieter bevorzugen in der Regel Excel-Abfragemasken, um die benötigten Daten direkt aus ihrem EDV-System einfügen zu können, für kleinere Vermieter ist es in der Regel einfacher, einen Papierfragebogen auszufüllen.

Insgesamt 72 Vermieter verfügten über vier oder mehr Wohnungen in der Stichprobe. Diese Vermieter erhielten Mitte Mai 2021 ein Anschreiben des Oberbürgermeisters Andreas Starke, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Bamberger Mietspiegel 2022 geworben wurde. Die Vermieter wurden gebeten, einen Ansprechpartner samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen. Zudem wurde die gewünschte Art der Teilnahme abgefragt, es standen hierbei zwei Optionen zur Verfügung: ALP schlug vor, den größeren Vermietern eine Excel-Abfragemaske mit den Anschriften der jeweiligen Stichprobe zuzusenden. Alternativ hat ALP den Vermietern Papier-Fragebögen zugesandt und einen kostenfreien Rückumschlag beigelegt.

Die Vermieter, die mit ein bis drei Wohnungen in der Stichprobe vertreten waren, erhielten ebenfalls Anschreiben des Oberbürgermeisters Andreas Starke. Die kleineren Vermieter wurden darum gebeten, sich online an der Befragung zu beteiligen. Alternativ bestand die Möglichkeit, Papier-Fragebögen zusammen mit einem kostenfreien Rückumschlag von ALP zugesandt zu bekommen.

Die Antworten der Vermieter trafen von Mitte Mai bis Ende August 2021 bei ALP ein. 643 Datensätze wurden per Excel-Abfragemaske übermittelt, weitere 327 Antworten erhielt ALP per Online-Abfragemaske. Zusätzlich wurden 102 Fragebögen per Post zugesandt. Dies entspricht bezogen auf die Zahl der bei Vermieter angeschriebenen Wohnungen einer Quote von $1.072/2.500 = 42,8\%$. Von den 1.072 gelieferten Datensätzen waren 590 verwertbar. Die Quote der verwertbaren Datensätze in Bezug auf die Bruttostichprobe liegt für die Vermieterbefragung bei 23,6 % und damit deutlich höher als bei der Mieterbefragung mit 8,7 %.

4.4 Plausibilisierung

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden 89 Wohnungen aus der Erhebung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen, etwa keine Wohnfläche oder keine Nettokaltmiete. Insgesamt sind nur Wohnungen mit WC in der Wohnung und Bad mit Dusche und/oder Wannenbad in die Mietspiegel-Auswertung eingegangen. Fehlende Angaben zum Baujahr konnten durch Fotomaterial nacherhoben werden.

4.5 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter (abgesehen vom Vermietertyp, der zur Gewichtung benötigt wurde) ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

Der gemeinsame verwertbare Rücklauf aus der Mieter- und der Vermietererberhebung beträgt $872 + 590 = 1.462$ Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle). Bezogen auf die Bruttostichprobe in Höhe von 12.500 liegt die Ausschöpfungsquote als Anteil der mietspiegelrelevanten Fälle an der Bruttostichprobe bei $1.462 / 12.500 = 11,7\%$ und damit deutlich höher als beim Mietspiegel 2018, bei dem die Mieterbefragung durch Interviewer erfolgte. Diese Ausschöpfungsquote entspricht aber keiner Verweigerungsquote von über 85 %. Neben der Auskunftsverweigerung bei der freiwilligen Befragung spielten vor allem auch die Ausschlusskriterien der Filterfragen eine Rolle, hier vor allem die Sechs-Jahres-Regel, die Wohnungen aus der Befragung ausschließt, bei denen in den letzten sechs Jahren vor dem Erhebungsstichtag kein Mieterwechsel bzw. keine Veränderung der Nettokaltmiete erfolgt ist. Zu einem kleineren Teil wurden auch selbstnutzende Eigentümer angeschrieben und Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben und daher nur für eine Wohnung Daten zur Verfügung stellen konnten.

5 Auswertung als Tabellenmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- wie auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich erneut für eine Auswertung als Tabellenmietspiegel ausgesprochen – wie bereits bei den Vorgängermietspiegeln. Daher wurden die erhobenen Daten als Tabellenmietspiegel ausgewertet.

5.1 Gewichtung der Datensätze

Bedingt durch die kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung und das unterschiedliche Antwortverhalten der Vermieter je nach Vermietertyp war es notwendig, die eingegangenen Datensätze zu gewichten.

Es wurden – basierend auf den Klassen zur Eigentumsform des Gebäudes im Zensus 2011 und den abgefragten Vermietertypen im Mietspiegelfragebogen – drei Vermietertypen für die Gewichtung gebildet:

- Private Eigentümer (natürliche Personen, Privatpersonen sowie juristische Personen, z. B. GmbH, AG)
- Wohnungs(bau)genossenschaften
- Stadtbau GmbH Bamberg sowie sonstige (z. B. Stiftungen, Bund usw.)

Natürliche Personen und juristische Personen wurden aufgrund der strukturell ähnlichen Wohnungen und der relativ geringen Fallzahlen von Wohnungen juristischer Personen zusammengefasst. Die Stadtbau GmbH Bamberg und die sonstigen Vermieter wurden zusammengefasst, da das Mieterhöhungsverhalten der Stadtbau GmbH Bamberg und der zum Teil durch sie verwalteten Stiftungen relativ ähnlich ist. Die Analyse ergab, dass Wohnungen der privaten Eigentümer stärker gewichtet und Wohnungen der Wohnungs(bau)genossenschaften und der Stadtbau GmbH Bamberg/sonstige weniger stark gewichtet werden müssen, um ein in Bezug auf den Vermietertyp repräsentatives Abbild der Grundgesamtheit sicherzustellen.

Jedem der 1.462 verwertbaren Datensätze wurde ein Gewichtungsfaktor zugeordnet: Die Gewichtungsfaktoren summieren sich wieder zu 1.462 auf. Alle folgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze, dabei treten Rundungen auf.

5.2 Struktur der Mietspiegeltabelle und Feldbesetzung

Wie beim Mietspiegel 2018 wurde der Mietspiegel in sechs Baujahres- und vier Wohnungsgrößenklassen aufgeteilt. Diese Merkmale stellen unter den fünf Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage die wichtigsten Merkmale dar,

zumal die Wohnungen der Art nach auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen beschränkt sind. Die Ausstattung und die Lage werden dann im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt.

Tab. 1: Fallzahlen Mietspiegel 2022 vor Ausreißerbereinigung

Wohnfläche		Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
		A	B	C	D	E	F
20 bis unter 41 m ²	1	25	28	34	18	5	1
41 bis unter 66 m ²	2	83	148	273	45	38	21
66 bis unter 90 m ²	3	58	57	221	62	37	29
90 m ² und mehr	4	82	34	71	30	29	33

5.3 Ausreißerbereinigung

Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (S. 28) sind extreme „Ausreißermieten“ auszusondern. Sie dürfen weder für die Mittelwert- noch für die Spannenbildung berücksichtigt werden. Es sei auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung dürfe nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.

ALP wendet ein Verfahren zur Ausreißerbereinigung unter Berücksichtigung des Interquartilsabstandes an. Für jedes Tabellenfeld werden dabei zunächst das untere und das obere Quartil berechnet. Sortiert man die Mieten pro m² in einem Feld aufsteigend, sind dies jene Mieten, bei denen 25 % bzw. 75 % der Mieten in dem Feld kleiner sind. Zwischen dem unteren und dem oberen Quartil liegen also die mittleren 50 % der Mieten in dem jeweiligen Feld. Der Interquartilsabstand (*IQR* für englisch *interquartile range*) bezeichnet die Differenz aus unterem und oberem Quartil:

$$IQR = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Nach der sogenannten Boxplot-Methode werden nun jene Mieten aus den einzelnen Feldern ausgeschlossen, die um mehr als das Anderthalbfache des *IQR* unterhalb des unteren Quartils bzw. oberhalb des oberen Quartils liegen. Die untere Grenze der gültigen Spannweite liegt somit bei

$$x_{0,25} - 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Die obere Grenze der gültigen Spannweite liegt entsprechend bei

$$x_{0,75} + 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Art der Ausreißerbereinigung zwar wie gefordert um eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern handelt, die im Gegensatz zu anderen Verfahren vor allem dem Umstand Rechnung trägt, dass die Mieten in einem Mietspiegel in der Regel nicht normalverteilt sind, die Wahl des Faktors 1,5 beim Interquartilsabstand aber eine Setzung darstellt. Es handelt sich allerdings um die übliche Setzung bei der Bestimmung von Ausreißern. Eine mietspiegelfeldbezogene Kontrolle ergab, dass das gewählte Verfahren zur Ausreißerbereinigung sinnvoll wirkt und jene Mieten identifiziert, die offenkundig sehr deutlich von den anderen Mieten des jeweiligen Mietspiegelfeldes abweichen.

Nach der Ausreißerbereinigung verteilen sich die Mieten wie folgt auf die Mietspiegeltabelle:

Tab. 2: Fallzahlen Mietspiegel 2022 nach Ausreißerbereinigung

Wohnfläche		Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
		A	B	C	D	E	F
20 bis unter 41 m ²	1	24	26	34	17	5	1
41 bis unter 66 m ²	2	82	146	260	45	37	21
66 bis unter 90 m ²	3	56	57	219	62	37	29
90 m ² und mehr	4	82	34	69	30	28	33

5.4 Mietspiegeltabelle

Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (S. 26) sind mindestens 30 Fälle bzw. Wohnungen je Mietspiegelfeld als minimale Feldbesetzung erforderlich. In Tabellenmietspiegeln hat es sich etabliert, dass Felder mit einer Feldbesetzung zwischen 10 und 29 Wohnungen mit einem Hinweis auf die geringe Feldbesetzung dennoch ausgewiesen werden (sogenannte Sternchenfelder). Felder ohne Mietwerte oder mit weniger als 10 Fällen werden nicht ausgewiesen.

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (S. 29) sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen. Die Spannen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- In der Mietspiegeltabelle können aufgrund der Fallzahlproblematik nicht alle Wohnwertmerkmale abgebildet werden: Die Wohnungen unterscheiden sich etwa auch nach Lage und Ausstattung.
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2020 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2010 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen und der daher notwendigen Klassenbildung jeweils im gleichen Mietspiegelfeld.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dafür entschieden, im Mietspiegel weiterhin 2/3-Spannen und den Median ausweisen. Es werden also von den nach der Ausreißerbereinigung verbliebenen Werte die mittleren 2/3 der Mieten angegeben, indem das 1/6- und das 5/6-Quantil in jedem Mietspiegelfeld berechnet werden.

Es ergibt sich folgende Mietspiegeltabelle:

Tab. 3: Mietspiegeltabelle 2022, alle Angaben in €/m²

Wohnfläche		Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
		A	B	C	D	E	F
20 bis unter 41 m ²	1	11,21* 7,33-13,25	7,28* 6,36-8,69	8,33 6,33-11,20	10,20* 8,53-11,70		
41 bis unter 66 m ²	2	8,67 6,97-10,90	6,51 5,43-9,05	6,53 5,50-7,94	8,38 6,87-9,89	8,68 7,45-10,82	10,71* 7,56-12,34
66 bis unter 90 m ²	3	7,66 6,57-8,84	6,86 5,10-8,90	6,48 5,55-8,10	7,13 5,99-8,43	8,44 7,12-9,27	10,27* 8,86-12,79
90 m ² und mehr	4	7,70 6,20-9,28	7,08 5,91-9,18	6,51 5,51-8,10	7,45 5,86-8,99	8,79* 7,39-9,49	10,13 8,59-12,13

Der Median der ortsüblichen Vergleichsmiete unabhängig von Wohnfläche und Baujahresklasse liegt bei 7,44 €/m² und damit um 13,1 % höher als der Median bei der letzten Erhebung für den Mietspiegel 2018: Hier betrug der entsprechende Wert noch 6,58 €/m². Der Mietspiegel 2018 wurde als Mietspiegel 2020 über die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Dies ist nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB zwar zulässig

(weder ein lokaler, etwa bayerischer, noch ein spezieller Mietenindex dürfen herangezogen werden), hat im Falle der im Mietspiegel der Stadt Bamberg abgebildeten Mieten aber vermutlich zu einer deutlichen Unterschätzung der Mietentwicklung geführt. So wurde der Mietspiegel zwischen 2018 und 2020 nur um 3,3 % nach oben angepasst, weil sich der Verbraucherpreisindex vergleichsweise wenig erhöht hat. Gegenüber diesem fortgeschriebenen Wert aus dem Mietspiegel 2020 ist der Median im Mietspiegel 2022 nun um 9,4 % gestiegen. Dies führt im Mittel zu einer vergleichsweise deutlichen Erhöhung der Mieten in den einzelnen Mietspiegelfeldern.

6 Ergänzendes Punktesystem zur Spanneneinordnung

Zusätzlich zu den unmittelbar für den Tabellenmietspiegel erforderlichen Daten wurden im Rahmen der Mieter- und der Vermieterbefragung weitere Fragen gestellt, um die Punktevergabe der Bewertungsliste zur Spanneneinordnung auf eine fundierte Basis zu stellen. Bei der Orientierungshilfe zu Spanneneinordnung handelt es sich allerdings nicht um einen Teil des qualifizierten Mietspiegels. Nichtsdestotrotz ist das vom Arbeitskreis Mietspiegel beschlossene Punktesystem hilfreich, um die Wohnungen innerhalb der teilweise recht großen Spannen eingruppiert zu können.

Dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde eine nach Vermietertyp gewichtete Übersicht über das Vorhandensein bestimmter Wohnungsmerkmale als jeweiliger Anteil an allen erhobenen Mietwohnungen in Bamberg vorgelegt. Außerdem wurde für jedes Merkmal berechnet, wie hoch die durchschnittlichen Mieten der Datensätze mit bzw. ohne das Merkmal sind. Diese Informationen dienten als Entscheidungsgrundlage über die Punktevergabe im Arbeitskreis Mietspiegel. Im Ergebnis wurden (erneut) folgende Plus- und Minuspunkte vergeben:

Pluspunkte:

- Modernisierung der Wohnung nach 2009:
 - Wärmedämmung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch (alle Fenster) oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
 - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
 - Erneuerung der Elektroinstallationen
 - Erneuerung der Fußböden
 - Einbau eines Schallschutzes (z. B. Trittschallschutz)
 - Veränderung des Grundrisses
 Wenn mindestens 2 Maßnahmen in vor 2010 fertiggestellten Wohnungen durchgeführt wurden: +2
- Aufzug vorhanden in Gebäuden mit 5 und weniger Geschossen +2
- Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) +2
- Schallschutzfenster vorhanden +1
- Bad und WC getrennt oder/und zusätzliches WC in der Wohnung +1
- Garten (Alleinige Nutzung durch Mieter:in oder Mitnutzung mit anderen Parteien) +1

Ergänzendes Punktesystem zur Spanneneinordnung

- | | |
|---|-----------|
| ○ Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) bis zu 300 m fußläufig entfernt | +1 |
| ○ Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) bis zu 300 m fußläufig entfernt | +1 |
| ○ Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) bis zu 300 m fußläufig entfernt | +1 |
| ○ Sonstige positive Bemerkungen (Abrundung) | +1 bis +3 |

Minuspunkte:

- | | |
|---|-----------|
| ○ Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand | -3 |
| ○ Weder Balkon noch (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden | -1 |
| ○ Keine Gegensprechanlage mit Türöffner | -1 |
| ○ Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) mehr als 600 m fußläufig entfernt | -1 |
| ○ Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) mehr als 600 m fußläufig entfernt | -1 |
| ○ Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) mehr als 600 m fußläufig entfernt | -1 |
| ○ Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt) nur ausreichend bis mangelhaft | -1 |
| ○ Hoher Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) | -1 |
| ○ Schlechter Zustand der Fenster | -1 |
| ○ Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall | -1 |
| ○ Dachschrägen in der Wohnung vorhanden | -1 |
| ○ Sonstige negative Bemerkungen (Abrundung) | -1 bis -3 |

Plus- und Minuspunkte sind zu summieren. Nach erfolgter Punktevergabe durch den Arbeitskreis Mietspiegel hat ALP die Punkte für die erhobenen Wohnungen berechnet. Die Wohnungen wurden nach Punkten aufsteigend sortiert. Anschließend wurden das untere Quartil, der Median sowie das obere Quartil jeweils gewichtet in Bezug auf die Punktesumme berechnet. Die durchschnittliche Anzahl von Punkten für freifinanzierte Bamberger Mietwohnungen nach der Bewertungsliste liegt zwischen 1 und 2 Punkten.

So kann die Mietspiegelspanne in vier Bereiche eingeteilt werden:

- -1 und weniger Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 0 bis 1 Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 2 bis 3 Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert
- 4 und mehr Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

7 Schlussbemerkungen

Nach dem positiven Votum durch die Vertreter der Mieter und Vermieter des Arbeitskreises Mietspiegel wurde der Mietspiegel vom Stadtrat am 24.11.2021 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Basierend auf den Daten des Mietspiegels 2022 hat ALP ferner das bestehende schlüssige Konzept für die angemessenen Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Hierzu wird eine separate Dokumentation erstellt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB Abs. 2 im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. 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.

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Fragebogen Vermieterbefragung

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Bamberg 2022



Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Sie können den Fragebogen dann vernichten. Ansonsten füllen Sie bitte die Fragen aus und senden uns den Fragebogen zurück. Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/bamberg> vornehmen. Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:

Frage A: Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

- Mieter:in → **weiter** Untermieter:in → **Ende** Eigentümer:in → **Ende**

Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.05.2015 angemietet?

- Ja → **Frage C** Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2015 verändert?

(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

- Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage C: Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaushaus oder einem Zweifamilienhaus? (es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?

(*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“, einkommensorientierte Förderung oder sonstige Mietpreisbindung*)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

- Unbekannt → **weiter**

Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

(z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (*gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: 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*)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage J: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet?

(*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für Mai 2021 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter:in (Gesamtbetrag): , €
(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (*oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage*): , €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten: , €

 a. davon kalte Betriebskosten: , €

 b. davon Heizkosten (*ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung*): , €

c) Garage/Stellplatz: , €

d) Andere Kosten/Zuschläge für: , €



Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche: , m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle als Wohnraum ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller/Souterrain/Untergeschoss Erdgeschoss/Hochparterre Obergeschoss Mehrere Geschosse

Frage 9: Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, das erste Mal bezugsfertig? (Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

Bis 1918 1950 bis 1969 1978 bis 1983 1995 bis 2001 2010 bis 2015 Unbekannt
 1919 bis 1949 1970 bis 1977 1984 bis 1994 2002 bis 2009 Ab 2016

Frage 10: Befindet sich ein WC in der Wohnung?

Ja Nein

Frage 11: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja Nein

Frage 12: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Bad und WC getrennt | <input type="checkbox"/> Wohnung ist mit Aufzug erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Alle Schlafräume sind mit Rollläden ausgestattet |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Schallschutzfenster |
| <input type="checkbox"/> Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne vorhanden | <input type="checkbox"/> Dachschrägen in der Wohnung vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Eigener Keller- oder Bodenraum | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum vorhanden | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle) |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum vorhanden | <input type="checkbox"/> Garten (alleinige Nutzung durch Mieter:in oder Mitnutzung mit anderen Parteien) |
| <input type="checkbox"/> Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar | |

Frage 13: Welche Einschränkungen weist die Wohnung auf?

- Schlechter Zustand der Fenster
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall

Frage 14: An welcher Art von Straße liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich)

- Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen
- Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße
- Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- Fußgängerzone
- Anliegerstraße
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. an Garten, Grünanlage, Park)

Frage 15: Erreichbarkeit nachfolgender Einrichtungen zu Fuß in Metern (300 m ≈ 5 Gehminuten)

- a) Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel): Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- b) Sonstige Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen: Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- c) Nächste Bushaltestelle: Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- d) Gesundheitseinrichtungen: (z. B. Ärzte, Apotheken) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- e) Öffentliche Einrichtungen: (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- f) Grün- oder Freiflächen: (z. B. parkähnliche Anlagen) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m

Frage 16: Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten (Note 3 = Bamberger Durchschnitt)

- a) Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt)
sehr gut → mangelhaft
1 2 3 4 5
 Beurteilung nicht möglich
- b) Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.)
sehr niedrig → sehr hoch
1 2 3 4 5
 Beurteilung nicht möglich
- c) Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)
sehr niedrig → sehr hoch
1 2 3 4 5
 Beurteilung nicht möglich

Frage 17: Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Heizung ausgestattet? (von Vermieter:in gestellt)

- Heizung, die alle Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt (z. B. Zentral- oder Gasetagenheizung; auch Nachtspeicherheizung in allen Wohnräumen)
- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Keine von Vermieter:in gestellte Heizung

Frage 18: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich!)

- Überwiegend Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)
- Überwiegend Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)
- Überwiegend Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)

Frage 19: Wurden nach dem 01.01.2010 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

- Außenwanddämmung: Ja Nein Unbekannt
- Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke: Ja Nein Unbekannt
- Kellerdeckendämmung: Ja Nein Unbekannt
- Fenster austausch (alle Fenster): Ja Nein Unbekannt
- Austausch des Wärmeerzeugers:
(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme) Ja Nein Unbekannt

Frage 20: Welche weiteren Maßnahmen wurden durchgeführt?

- Sanitäreinrichtungen erneuert: Ja, Maßnahmenjahr: Nein Unbekannt
- Elektroinstallationen erneuert: Ja, Maßnahmenjahr: Nein Unbekannt
- Fußböden erneuert: Ja, Maßnahmenjahr: Nein Unbekannt
- Schallschutz eingebaut (z. B. Trittschallschutz): Ja, Maßnahmenjahr: Nein Unbekannt
- Grundriss verändert: Ja, Maßnahmenjahr: Nein Unbekannt

Frage 21: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

- Ja, Telefonnummer: Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Bamberg 2022

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Sie können den Fragebogen dann vernichten. Ansonsten füllen Sie bitte die Fragen aus und senden uns den Fragebogen zurück. Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/bamberg> vornehmen. Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:



Vollständige Adresse der vermieteten Wohnung: _____

Frage A: Vermieten Sie die Wohnung an eine/n...

- Mieter:in → **weiter** Untermieter:in → **Ende** oder sind Sie selbstnutzende/r Eigentümer:in → **Ende**

Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.05.2015 neu vermietet?

- Ja → **Frage C** Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2015 verändert?

(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

- Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage C: Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaushaus oder einem Zweifamilienhaus? (es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?

(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“, einkommensorientierte Förderung oder sonstige Mietpreisbindung)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

- Unbekannt → **weiter**

Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

(z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: 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)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage J: Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet?

(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)

- Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für Mai 2021 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich erhalte insgesamt von dem/der Mieter:in (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten,
ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten: €

a. davon kalte Betriebskosten: €

b. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): €

c) Garage/Stellplatz: €

d) Andere Kosten/Zuschläge für: €



Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?
(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche: , m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (*nicht* dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle als Wohnraum ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. *Nicht* gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (*nur eine Antwort möglich*)

Keller/Souterrain/Untergeschoss Erdgeschoss/Hochparterre Obergeschoss Mehrere Geschosse

Frage 9: Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, das erste Mal bezugsfertig? (Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

Bis 1918 1950 bis 1969 1978 bis 1983 1995 bis 2001 2010 bis 2015 Unbekannt
 1919 bis 1949 1970 bis 1977 1984 bis 1994 2002 bis 2009 Ab 2016

Frage 10: Befindet sich ein WC in der Wohnung?

Ja Nein

Frage 11: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja Nein

Frage 12: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Bad und WC getrennt | <input type="checkbox"/> Wohnung ist mit Aufzug erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Alle Schlafräume sind mit Rollläden ausgestattet |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Schallschutzfenster |
| <input type="checkbox"/> Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne vorhanden | <input type="checkbox"/> Dachschrägen in der Wohnung vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Eigener Keller- oder Bodenraum | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (<i>nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar</i>) |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum vorhanden | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i>) |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum vorhanden | <input type="checkbox"/> Garten (<i>alleinige Nutzung durch Mieter:in oder Mitnutzung mit anderen Parteien</i>) |
| <input type="checkbox"/> Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar | |



Frage 13: Welche Einschränkungen weist die Wohnung auf?

- Schlechter Zustand der Fenster
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall

Frage 14: An welcher Art von Straße liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich)

- Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen
- Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße
- Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- Fußgängerzone
- Anliegerstraße
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. an Garten, Grünanlage, Park)

Frage 15: Erreichbarkeit nachfolgender Einrichtungen zu Fuß in Metern (300 m ≈ 5 Gehminuten)

- a) Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel): Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- b) Sonstige Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen: Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- c) Nächste Bushaltestelle: Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- d) Gesundheitseinrichtungen: (z. B. Ärzte, Apotheken) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- e) Öffentliche Einrichtungen: (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m
- f) Grün- oder Freiflächen: (z. B. parkähnliche Anlagen) Bis unter 300 m 300 - 600 m Über 600 m

Frage 16: Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten (Note 3 = Bamberger Durchschnitt)

- sehr gut* → *mangelhaft*
- 1 2 3 4 5
- a) Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt) Beurteilung nicht möglich
- sehr niedrig* → *sehr hoch*
- 1 2 3 4 5
- b) Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) Beurteilung nicht möglich
- sehr niedrig* → *sehr hoch*
- 1 2 3 4 5
- c) Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.) Beurteilung nicht möglich

Frage 17: Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Heizung ausgestattet? (von Vermieter:in gestellt)

- Heizung, die alle Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt (z. B. Zentral- oder Gasetagenheizung; auch Nachtspeicherheizung in allen Wohnräumen)
- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Keine von Vermieter:in gestellte Heizung



Frage 18: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich!)

- Überwiegend Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)
- Überwiegend Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)
- Überwiegend Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)

Frage 19: Wurden nach dem 01.01.2010 folgende energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?

- | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Außenwanddämmung: | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke: | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Kellerdeckendämmung: | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Fenster austausch (alle Fenster): | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Austausch des Wärmeerzeugers:
(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme) | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

Frage 20: Welche weiteren Maßnahmen wurden durchgeführt?

- | | | | | |
|---|---|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Sanitäreinrichtungen erneuert: | <input type="checkbox"/> Ja, Maßnahmenjahr: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Elektroinstallationen erneuert: | <input type="checkbox"/> Ja, Maßnahmenjahr: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Fußböden erneuert: | <input type="checkbox"/> Ja, Maßnahmenjahr: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Schallschutz eingebaut (z. B. Trittschallschutz): | <input type="checkbox"/> Ja, Maßnahmenjahr: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Grundriss verändert: | <input type="checkbox"/> Ja, Maßnahmenjahr: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

Frage 21: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

- Ja, Telefonnummer: Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**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