



FUR

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Lage

Hamburg, Mai 2024

INHALT

| | |
|--|----|
| TABELLENVERZEICHNIS | I |
| 1 VORBEMERKUNGEN | 1 |
| 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL | 4 |
| 3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT | 5 |
| 3.1 Art des Mietobjekts | 5 |
| 3.2 Größe | 6 |
| 3.3 Ausstattung | 6 |
| 3.4 Beschaffenheit | 7 |
| 3.5 Lage des Mietobjekts | 8 |
| 4 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE | 9 |
| 5 DATENERHEBUNG | 11 |
| 5.1 Befragungsunterlagen | 11 |
| 5.1.1 Anschreiben | 11 |
| 5.1.2 Fragebogen | 12 |
| 5.2 Datenschutz | 13 |
| 5.3 Durchführung der Feldarbeit | 13 |
| 6 DATENAUSWERTUNG | 15 |
| 6.1 Datenplausibilisierung | 15 |
| 6.2 Datengewichtung | 16 |
| 6.3 Ausreißerbereinigung | 17 |
| 6.4 Feldbesetzung | 17 |
| 6.5 Grundtabelle Baualtersklassen | 17 |
| 6.6 Abweichungsanalyse Wohnfläche | 18 |
| 6.7 Mietspiegeltabelle | 19 |
| 6.8 Berücksichtigung der Lage in der Stadt | 19 |
| 7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG | 20 |
| ANLAGE Befragungsunterlagen | 25 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Tab. 5.1 Ausfälle auf Objektebene durch Sichtprüfung/Mitteilungen der Befragten _____ | 14 |
| Tab. 6.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle _____ | 15 |
| Tab. 6.2 Gewichtung nach Vermietungstyp _____ | 16 |
| Tab. 6.3 Feldbesetzung im Mietspiegel Lage 2024 _____ | 17 |
| Tab. 6.4 Basismiettable nach Baualtersklasse im Mietspiegel Lage 2024 – monatliche Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche _____ | 18 |
| Tab. 6.5 Mietspiegeltabelle der Stadt Lage 2024 – monatliche Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche _ | 19 |
| Tab. 7.1 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Lage 2024 _____ | 22 |

1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel der Stadt Lage 2024 wurde im Auftrag der Stadt Lage, Fachbereich Bildung, Jugend und Soziales, durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES), Hamburg, erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Die Stadt Lage veröffentlicht erstmals einen Mietspiegel.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz). Die Stadt Lage fällt nicht unter die neue Regelung, hat sich aber trotzdem für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entschieden.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in Lage im September 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).

- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der Mietspiegel der Stadt Lage wurde auf Basis einer Vollerhebung aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzepts für den Kreis Lippe erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. September 2023.

Das Kriterium der Lage wird im Mietspiegel der Stadt Lage über eine beschreibende Definition im Rahmen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung berücksichtigt.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Lage stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar und wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises in der Sitzung am 11. April 2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Methodenbericht dokumentiert nachfolgend die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Lage 2024.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den neugegründeten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
- Haus & Grund, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Lage e.V.
- Stadt Lage, Fachbereich Bildung, Jugend und Soziales

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von dem Bürgermeister, Herrn Matthias Kalkreuter, und dem Fachgruppenleiter für Soziales, Herrn Diemo Dölle, moderiert.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lage wurde von den Verbänden des Arbeitskreises Mietspiegel in der internen Sitzung vom 11. April 2024 anerkannt.

3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Mietspiegel der Stadt Lage.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermäßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel Lage gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu be-

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

rücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

Im Mietspiegel Lage werden vier Größenklassen abgebildet:

- 20 m² bis unter 40 m²
- 40 m² bis unter 60 m²
- 60 m² bis unter 80 m²
- 80 m² und mehr

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Mietspiegel Lage nur für Wohnungen, die ein vom Vermietenden gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Mietspiegel Lage ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und

alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Mietspiegel der Stadt Lage über die Preisspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendenden als Hilfe zur Verfügung steht.

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

3.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Lage 2024 berücksichtigt. Für den neuesten Neubau gibt es eine Spalte in der Mietspiegeltabelle mit der Baualtersklasse von „2011 bis 9/2023“.

Daraus ergeben sich für den Mietspiegel der Stadt Lage 2024 sieben Baualtersklassen:

- vor 1949
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2002
- 2003 bis 2010
- 2011 bis 9/2023

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

3.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

Im Mietspiegel Lage 2024 wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe berücksichtigt, dabei ist die normale Wohnlage der Standard und die einfache wohnwertmindernd und sowohl die gute als auch die sehr gute Wohnlage wohnwerterhöhend. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Die Wohnlagendefinition ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen, z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes, ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

4 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben gilt der Mietspiegel der Stadt Lage 2024 nur für die Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Lage 2024 ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der von Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studierenden- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß den Festlegungen des Arbeitskreises Mietspiegel ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Lage weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Mietspiegels Lage 2024 nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in (Senioren)-Pfleheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (kleiner als 20 m² oder größer als 190 m²),
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden,
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- Wohnungen, die nach dem 1. September 2023 bezugsfertig wurden,
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen).

Beim Mietspiegel Lage 2024 handelt es sich um eine Neuerstellung basierend auf einer Vollerhebung des Wohnungsbestands auf Basis der Grundsteuerdatei durch

den Kreis Lippe. Die Auswahl der befragten Vermieter aus der Grundsteuerdatei erfolgte durch den Kreis Lippe.

Der Umfang der Datenerhebung bei der Befragung bei Vermietern umfasste 5.577 Stichprobenfälle auf Objektebene (= postalischer Adresse) in Lage.

5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen einer schriftlichen Befragung von Vermieterinnen und Vermietern durch den Kreis Lippe durchgeführt und durch FUB IGES betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Lage in Abstimmung mit FUB IGES eine Presseerklärung entworfen, mit der die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lage über den Anlass und die Notwendigkeit sowie den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um die Teilnahme an der Erhebung geworben.

5.1 Befragungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in Lage wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- einem Anschreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Lage
- einem Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- einem Freiumschlag für die Rücksendung
- einer Online-Version des Fragebogens
- einer Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieter*innen

Die Anschreiben und der Fragebogen sind im Anhang beigefügt. Bei der Online-Version sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen des Papierfragebogens.

5.1.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Lage formuliert und vom Bürgermeister unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung,
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Lage und FUB IGES,
- Datenschutzrechtliche Hinweise,
- Anleitung zum Ausfüllen der Fragebogen und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung,

- Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
- digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
- postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
- digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermietern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde,
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartnern bei der Stadtverwaltung Lage und FUB IGES

5.1.2 Fragebogen

FUB IGES erarbeitete die Vorlage für den Fragebogen, der im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurde.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
 - Einfamilienhaus (ja/nein)
 - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung/en im Gebäude
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Wohnräume
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokaltmiete
 - Vorauszahlungen für Nebenkosten
 - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
 - Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale der Wohnung, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.

- Angaben zu den Bodenbelägen
- Angaben zu nutzbaren Außenflächen
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzlich wurde von FUB IGES eine Online-Version des Fragebogens erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

Der Fragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die institutionellen Vermieter zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großvermieter möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

5.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel der Stadt Lage 2024 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hierzu wurde zwischen dem Kreis Lippe und FUB IGES ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung geschlossen.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen, wurden die mit personenbezogenen Angaben versehenen Fragebogen vernichtet. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte im Mietspiegel Lage 2024 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am abgestimmten Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

5.3 Durchführung der Feldarbeit

Die Erhebung zum Mietspiegel Lage 2024 erfolgte als schriftliche Vermieterbefragung und basiert auf einem Erhebungsumfang von 5.577 Objektadressen. Der Erhebungszeitraum der Befragung war von September bis Oktober 2023. Die Erfassung der Rückläufer erfolgte bis Ende Dezember 2023. Durch dieses Erhebungsverfahren wurde die Eigentümerstruktur mietspiegelrelevanter Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt Lage repräsentativ abgebildet.

FUB IGES hat die institutionellen Vermieter direkt kontaktiert und eine dem Fragebogen entsprechende Erfassungsmaske im Tabellenformat übermittelt.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES standen den Vermieterinnen und Vermietern jederzeit für eventuelle Rückfragen zur Verfügung. Die Daten wurden sofort nach Dateneingang kontrolliert.

Die Befragungsunterlagen und zusätzliche Informationen konnten auch von einer FUB IGES Internetseite heruntergeladen werden.

Feldverlauf

Insgesamt ergab sich ein Rücklauf von 1.125 Befragungsfälle (20 % der Grundgesamtheit). Die Sichtprüfung des Datenrücklaufes und der sonstigen Mitteilungen durch die Befragten ergab zunächst folgende Ausfälle auf Objektebene:

Insgesamt handelt es sich um 652 Objekte, die für die weitere Bearbeitung ausfielen. In 274 Fällen handelte es sich um selbstnutzende Eigentümer, bei 27 um gewerblich genutzten Raum sowie 138 Objekten außerhalb des gesetzlich festgelegten 6-Jahreszeitraums (Neuabschlüsse sowie Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen).

Tab. 5.1 Ausfälle auf Objektebene durch Sichtprüfung/Mitteilungen der Befragten

| Ausfallgrund | Anzahl |
|---|---------------|
| selbstnutzender Eigentümer | 274 |
| Sonderkonditionen/Angehöriger | 13 |
| möblierte Wohnung | 14 |
| gewerbliche Nutzung | 27 |
| nicht abgeschlossene Wohnung | 11 |
| Wohnheim | 4 |
| Ferienwohnung | 0 |
| mehrere Mieterverträge/Untermieter | 3 |
| Sozialwohnung | 31 |
| Leerstand | 16 |
| 6-Jahresregel | 138 |
| Gesamter Ausfall auf Objektebene | 652 |

6 DATENAUSWERTUNG

Im ersten Schritt der Datenauswertung erfolgte die Zusammenführung der erhobenen Daten aus den verschiedenen Befragungswegen, dem Papierrücklauf, der Online-Befragung und den Excel-Tabellen. Dieser Gesamtdatensatz wurde umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

6.1 Datenplausibilisierung

Vor der edv-gestützten Plausibilitätsprüfung standen im Gesamtdatensatz 1.332 Datensätze auf Wohnungsebene zur Verfügung. Tabelle 6.1 stellt die nicht in die Datenauswertung eingeflossenen Rückmeldungen dar.

Tab. 6.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle

| | Anzahl Fälle | in Prozent |
|---|--------------|---------------|
| Datentrücklauf auf Wohnungsebene | 1.332 | 100 % |
| Datenausfall | 680 | 51,1 % |
| keine Angaben vorhanden | 61 | 9,0% |
| Dublette | 26 | 3,8% |
| 1.1 Selbstnutzender Eigentümer | 274 | 40,3% |
| 1.2 Mietverhältnis mit mindernden Sonderkonditionen | 13 | 1,9% |
| 1.3 Möblierte Wohnung | 14 | 2,1% |
| 1.4 Gewerbenutzung | 27 | 4,0% |
| 1.5 nicht abgeschlossene Wohnung | 11 | 1,6% |
| 1.6 Wohnheim o.ä. | 4 | 0,6% |
| 1.7 Kurzzeitvermietung | 0 | 0,0% |
| 1.8 mehrere Mietverträge | 3 | 0,4% |
| 1.9 öffentlich geförderte Wohnung | 31 | 4,6% |
| 1.10 Leerstand am 1.09.2023 | 16 | 2,4% |
| kein Baujahr vorhanden | 10 | 1,5% |
| keine Wohnfläche angegeben oder < 20 m ² oder > 300 m ² | 18 | 2,6% |
| keine Nettokaltmiete angegeben | 17 | 2,5% |
| kein WC | 3 | 0,4% |
| Nettokaltmiete < 2 € oder > 25 € | 0 | 0,0% |
| keine Angaben zum Mietvertragsbeginn oder zur -änderung | 7 | 1,0% |
| 6-Jahresregel | 138 | 20,3% |
| keine Angaben zur Heizung vorhanden oder Einzelöfen | 7 | 1,0% |
| Datentrücklauf (mietspiegelrelevant) | 652 | 48,9% |

Der größte Anteil des Ausfalls ergab sich durch selbstnutzende Eigentümer (40,3 %), aus dem Überschreiten der 6-Jahresregel (20,3 % des Ausfalles), sowie durch öffentlich geförderte Wohnungen (4,6 %).

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle standen für die Auswertung 652 Datensätze auf Wohnungsebene für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Lage zur Verfügung.

6.2 Datengewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer Vollerhebung aller Wohnungsbestände. In der vom Kreis Lippe berücksichtigten Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung sowie der Datenbereinigung, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Struktur nach dem Vermietungstyp.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Vermietertypen ist die ursprüngliche Verteilung der Befragungsgrundgesamtheit in der Ergebnisstichprobe nicht mehr abgebildet. Bei einer Vermieterbefragung ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietungstypen: bei den institutionellen Vermietern kann davon ausgegangen werden, dass die befragten Unternehmen überwiegend an der Befragung teilnehmen, während von den privaten Vermietern nur ein Teil antwortet.

Tab. 6.2 Gewichtung nach Vermietungstyp

| | Grundgesamtheit | Datenerhebung | Gewichtungsfaktoren |
|-----------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| | Anteil | Anteil | |
| Großvermieter | 1,7 % | 1,0 % | 1,733250 |
| Kleinvermieter | 98,3 % | 99,0 % | 0,992800 |
| Gesamtergebnis | 100,0 % | 100,0 % | |

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe soll der Bruttostichprobe entsprechen.

6.3 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegelta-
belle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Be-
reinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzu-
sehen sind.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde für den qualifizierten Mietspie-
gel Lage 2024 das Verfahren der Bereinigung um Ausreißer über das 95 %-Konfiden-
zintervall angewendet. Hierbei werden jeweils alle Mietwerte, die außerhalb eines Be-
reiches des 1,96-fachen der Standardabweichung um den Mittelwert herum liegen,
aus der Auswertung herausgenommen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspie-
gelfeld getrennt berechnet.

Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld ein Aus-
reißer. Insgesamt ergab sich im Mietspiegel Lage 2024 eine Bereinigung von 128
Ausreißern/Mietdatensätzen.

6.4 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer verblieben 652
Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder
Mietdaten erhoben werden (vgl. Tab. 6.3).

Tab. 6.3 Feldbesetzung im Mietspiegel Lage 2024

| Baujahr/ Bau- altersklasse | vor 1949 | 1949 bis 1960 | 1961 bis 1977 | 1978 bis 1994 | 1995 bis 2002 | 2003 bis 2023 | 2011 bis 9/2023 |
|-------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Wohnungs- größe | | | | | | | |
| Insgesamt | 110 | 64 | 206 | 109 | 77 | 18 | 38 |

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder,
die eine Feldbesetzung von unter 30 Mietdaten aufweisen, im Mietspiegel Lage 2024
nur eine bedingte Aussagekraft haben und entsprechend gekennzeichnet werden.

6.5 Grundtabelle Baualtersklassen

In einem ersten Schritt erfolgte eine Auswertung der 622 mietspiegelrelevanten Daten
nach der Ausreißerbereinigung, differenziert nach den im Arbeitskreis festgelegten
sieben Baualtersklassen.

6.7 Mietspiegeltabelle

Die im Kapitel 6.6 dargestellten Abweichungsfaktoren wurden zusammen mit der Basismiettable differenziert nach den Baualtersklassen zusammengeführt (vgl. 6.5). Daraus ergibt sich die nachfolgend dargestellte Mietspiegeltabelle für die Stadt Lage. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis werden die ermittelten Mietkennwerte der Baualtersklasse „2003 bis 2010“ entsprechend markiert, da die Datenbasis für die Baualtersklasse nur 18 Datensätze umfasste. Die Mietkennwerte in dieser Baualtersklasse haben damit nur bedingte Aussagekraft.

Tab. 6.5 Mietspiegeltabelle der Stadt Lage 2024 – monatliche Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche

| Baualtersklasse | | vor 1949 | 1949 bis 1960 | 1961 bis 1977 | 1978 bis 1994 | 1995 bis 2002 | 2003 bis 2010 | 2011 bis 8/2023 |
|---|--------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 20 m ² bis unter 40 m ² | AM | 6,41 | 6,43 | 6,07 | 5,74 | 6,23 | 6,30 | 8,94 |
| | Spanne | 5,11 – 7,96 | 5,42 – 7,33 | 5,06 – 7,13 | 4,35 – 6,89 | 5,01 – 7,35 | 5,31 – 7,37 | 7,32 – 10,66 |
| 40 m ² bis unter 60 m ² | AM | 6,30 | 6,31 | 5,97 | 5,64 | 6,12 | 6,19 | 8,78 |
| | Spanne | 5,02 – 7,82 | 5,33 – 7,20 | 4,97 – 7,00 | 4,27 – 6,77 | 4,92 – 7,22 | 5,21 – 7,24 | 7,19 – 10,47 |
| 60 m ² bis unter 80 m ² | AM | 6,08 | 6,09 | 5,75 | 5,44 | 5,90 | 5,97 | 8,47 |
| | Spanne | 4,84 – 7,54 | 5,14 – 6,94 | 4,79 – 6,75 | 4,12 – 6,53 | 4,74 – 6,96 | 5,03 – 6,98 | 6,93 – 10,09 |
| 80 m ² und mehr | AM | 5,76 | 5,77 | 5,46 | 5,16 | 5,60 | 5,66 | 8,03 |
| | Spanne | 4,59 – 7,15 | 4,87 – 6,58 | 4,55 – 6,40 | 3,90 – 6,19 | 4,50 – 6,60 | 4,77 – 6,62 | 6,58 – 9,57 |

- AM = Arithmetisches Mittel
- Spanne = unterer Wert und oberer Wert der 2/3-Spanne
- = bedingte Aussagekraft

6.8 Berücksichtigung der Lage in der Stadt

Die Wohnlage in der Stadt Lage wird auf Beschluss des Arbeitskreises über die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung auf Basis beschreibender Definitionen für die einzelnen Wohnlagen berücksichtigt (vgl. Kapitel 7).

7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNEN- EINORDNUNG

Im Mietspiegel Lage 2024 wird neben den Mietspiegeltabellen auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels der Stadt Lage.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind. Die in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Lage 2024 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Mietspiegel Lage 2024 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude/Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmal-

gruppe kann es im Ergebnis also zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen. Lediglich wenn sich die Anzahl der Merkmale innerhalb einer Gruppe ausgleicht, gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen, der vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und beschlossen wurde. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

| | |
|---|------|
| Merkmalgruppe 1: Bad/WC | 15 % |
| Merkmalgruppe 2: Küche | 15 % |
| Merkmalgruppe 3: Wohnung | 15 % |
| Merkmalgruppe 4: Gebäude/Wohnumfeld | 15 % |
| Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität | 40 % |

Die Wohnlage wird in der Merkmalgruppe 4: Gebäude und Wohnumfeld berücksichtigt. Hierbei wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel entsprechende Definitionen festgelegt.

Einfache Wohnlage (wohnmindernd):

Kriterien sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

Normale Wohnlage:

Hier liegen die meisten Wohnungen im Stadtgebiet ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohnlagen sind meistens dicht bebaut und weisen keine hohen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

Gute Wohnlage (wohnerhöhend):

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, Baumpflanzungen an Straßen oder in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Sehr gute Wohnlage (wohnerhöhend):

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und in Kurparknähe. Durchgrünung des Wohngebietes, mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Nachfolgend ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Mietspiegels Lage 2024 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

Tab. 7.1 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Lage 2024

| wohnmindernd (-) | | wohnerhöhend (+) | |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
| Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+/- 15 %) | | | |
| Kein Handwaschbecken | <input type="radio"/> | Badewanne und Dusche vorhanden | <input type="radio"/> |
| Keine Badewanne und keine Dusche | <input type="radio"/> | WC vom Bad getrennt | <input type="radio"/> |
| Keine Warmwasserbereitung | <input type="radio"/> | Doppelhandwaschbecken | <input type="radio"/> |
| Keine Entlüftung | <input type="radio"/> | Zweiter Waschtisch | <input type="radio"/> |
| Nicht beheizbar | <input type="radio"/> | Zweites WC | <input type="radio"/> |
| Sonstiges | <input type="radio"/> | Sonstiges | <input type="radio"/> |
| Merkmalgruppe 2: Küche (+/- 15 %) | | | |
| Nicht beheizbar | <input type="radio"/> | Besondere Ausstattung | <input type="radio"/> |
| Kein Spülbecken | <input type="radio"/> | (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) | |
| PVC-Fußbodenbelag | <input type="radio"/> | | |
| Keine Warmwasserbereitung | <input type="radio"/> | | |
| Keine Entlüftung | <input type="radio"/> | | |
| Sonstiges | <input type="radio"/> | Sonstiges | <input type="radio"/> |

| wohnwertmindernd (-) | | wohnwerterhöhend (+) | |
|--|-----------------------|---|-----------------------|
| Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume (+/- 15 %) | | | |
| Kein nutzbarer Balkon | <input type="radio"/> | Aufwändige Decken- und Wandverkleidung | <input type="radio"/> |
| Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden | <input type="radio"/> | Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m ² , Tiefe > 1,50 m) | <input type="radio"/> |
| Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden | <input type="radio"/> | Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) | <input type="radio"/> |
| Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer) | <input type="radio"/> | Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen) | <input type="radio"/> |
| Keller- oder Souterrainwohnung | <input type="radio"/> | | |
| Einzelne Räume nicht beheizbar | <input type="radio"/> | | |
| Sonstiges | <input type="radio"/> | Sonstiges | <input type="radio"/> |
| Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld (+/- 15 %) | | | |
| Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7) | <input type="radio"/> | Gute oder sehr gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7) | <input type="radio"/> |
| Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe) | <input type="radio"/> | Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz | <input type="radio"/> |
| Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses | <input type="radio"/> | Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche) | <input type="radio"/> |
| | <input type="radio"/> | Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen) | <input type="radio"/> |
| Sonstiges | <input type="radio"/> | Sonstiges | <input type="radio"/> |

| wohnwertmindernd (-) | | wohnwerterhöhend (+) | |
|--|---|--|---|
| Merkmalsgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+/- 40 %) | | | |
| Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) | ○ | Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV): | |
| | | Dämmung aller Außenwände | ○ |
| | | Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke | ○ |
| | | Dämmung der Kellerdecke | ○ |
| | | Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) | ○ |
| | | Erneuerung/Modernisierung aller Fenster | ○ |
| | | Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen | ○ |
| Sonstiges | ○ | Sonstiges | ○ |

ANLAGE Befragungsunterlagen

- Anschreiben der Stadt Lage
- Fragebogen zur Vermieterbefragung

Stadt Lage
Der Bürgermeister

Kreis Lippe Der Landrat · 32754 Detmold

Kreis Lippe Der Landrat
Felix-Fechenbach-Str. 5
D-32756 Detmold
fon 05231 62-0
www.kreis-lippe.de

Anschrift

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen

Datum

24.05.2024

Lippische Richtwerte für angemessenes Wohnen Erhebung des Mietenniveaus im Kreis Lippe zum Stichtag 01.09.2023

Sehr geehrte/geehrter Frau/Herr...

als Bürgermeister der Stadt Lage und als Landrat des Kreises Lippe wenden wir uns heute gemeinsam mit einem besonderen Anliegen an Sie als Vermieterin und Vermieter von Wohnraum im Kreis Lippe: (Objektbezeichnung und Kennung)...



So finden Sie uns

Die Stadt Lage und der Kreis Lippe beabsichtigen, eine repräsentative Datenerhebung des örtlichen Mietenniveaus vorzunehmen.

Busverbindung
Linie 702 ab Bahnhof
Detmold bis Kreishaus
– alle 15 Min.

Bitte unterstützen Sie uns aktiv durch Ihre Mitwirkung an der Mietenniveau-Erhebung für den gesamten Kreis Lippe.

Bus & Bahn Hotline
05261 6673950

Eine Datenerhebung – wofür?

Das vorrangige Ziel ist es, durch die Befragung aller Vermieterinnen und Vermieter das Mietniveau in den Städten und Gemeinden des Kreises Lippe zu bestimmen. Hieraus lässt sich dann ableiten, welche Wohnkosten für Personen im Kreis Lippe, die auf Leistungen nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe) angewiesen sind, angemessen sind.

Ferner werden die abgefragten Daten zur Erstellung eines örtlichen (qualifizierten) Mietspiegels nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 558c – 558d) **für die Stadt Lage** benötigt.

Des Weiteren ist der Gutachterausschuss des Kreises Lippe und der Stadt Detmold für seinen gesetzlichen Auftrag nach Baugesetzbuch (§§ 192 – 199) auf die durch diese Befragung erhobenen Daten zur Schaffung von Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt angewiesen. Konkret wird im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten über das Ertragswertverfahren die marktübliche Miete benötigt (ImmoWertV Abschnitt 3 Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren).

Welche Daten werden erhoben?

Es werden neben dem Mietpreis auch Daten zur Größe, zur Lage, zu den Nebenkosten und zur Ausstattung der Wohnungen erhoben. Bei der Ermittlung werden sowohl frei finanzierte Wohnungen als auch öffentlich geförderter Wohnraum berücksichtigt.



Stadt Lage
Der Bürgermeister

Wie läuft die Datenerhebung ab?

Mit der Erfassung und Auswertung der Daten hat der Kreis Lippe das erfahrene Forschungsinstitut *FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH* aus Hamburg beauftragt.

Zusammen mit diesem Brief erhalten Sie einen Fragebogen.

Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise übermitteln Sie die Daten online. Der Fragebogen steht Ihnen unter folgendem Link digital zur Verfügung:
<https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-lage/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Als Zugangsschlüssel dient die Kennung, welche Sie oben im Anschreiben und oben links auf dem Papierfragebogen finden.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens füllen Sie bitte das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.lage@fub.iges.com senden.

Wir bitten Sie, diesen Fragebogen für alle von Ihnen vermieteten Wohneinheiten im Kreis Lippe auszufüllen und **bis zum 30.09.2023** zurückzusenden.

Den Fragebogen können Sie auch von der Internetseite der *FUB IGES GmbH* herunterladen und ausfüllen. <https://www.fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-stadt-lage.html>

Sofern Sie Ihren Wohnungsbestand verwalten lassen, bitten wir Sie, den Fragebogen an Ihren Hausverwalter weiterzuleiten.

Sollten Sie kein Vermieter sein, bitten wir Sie, dieses Anschreiben als gegenstandslos zu betrachten.

Hilfestellung bei der Datenerfassung

Ansprechpartner für Rückfragen bei der *FUB IGES GmbH* unter:

Telefon: 040-280810-44, E-Mail: mietspiegel.lage@fub.iges.com

Datenschutz ist garantiert!

Das Verfahren wurde im Vorfeld mit den Städten und Gemeinden sowie dem Datenschutzbeauftragten des Kreises Lippe abgestimmt. Auch die Vermieterverbände, sowie der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer OWL e.V. sind in das Verfahren eingebunden und unterstützen die Datenerhebung. Detaillierte Informationen zum Datenschutz können Sie dem beigefügten Hinweisblatt entnehmen.

Stadt Lage
Der Bürgermeister

Die Daten werden anonymisiert anhand der Kennung weiterverarbeitet. Bitte beteiligen Sie sich an der Abfrage, da nur durch eine hohe Anzahl von Rückmeldungen repräsentative Ergebnisse erzielt werden können.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Kalkreuter
Bürgermeister

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Axel Lehmann
Landrat

Anlagen

- Fragebogen mit Erläuterungen
- frankierter Rückumschlag

Vermieter*in-Fragebogen Mietspiegel Lage 2024

Kennung:

Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus.
Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online- oder Excel-Fragebogen.

1. Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Kreuzen Sie bitte für alle Wohnungen in Ihrem Eigentum alles Zutreffende an.

| | 1. Whg. | | 2. Whg. | | 3. Whg. | | 4. Whg. | | 5. Whg. | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein |
| 1.1 Werden Ihre Wohnungen ganz oder teilweise von Ihnen selbst oder Ihren Familienangehörigen gemietet? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.2 Handelt es sich um Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen mit mietmindernden Vorleistungen vom Mietenden oder um Mietverhältnisse auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.3 Werden Ihre Wohnungen möbliert vermietet – das heißt mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.4 Werden Ihre Wohnungen ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Dazu zählen keine häuslichen Arbeitszimmer.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.5 Sind Ihre Wohnungen nicht abgeschlossen? <i>Ein Wohnung gilt als nicht abgeschlossen, wenn sie keine eigene Wohnungstür hat.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.6 Gehören Ihre Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.7 Sind Ihre Wohnungen nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.8 Gibt es für Ihre Wohnungen mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.9 Sind bei Ihren Wohnungen die Mieten durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden? <i>Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnung“ oder Wohnung gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.10 Standen Ihre Wohnungen am Stichtag 01.09.2023 leer, und waren auch nicht vermietet? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Hinweise: Sollten Sie bei einer Wohnung eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben mehr zu machen. Wenn Sie bei allen Wohnungen eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie uns den Fragebogen mit dem beigelegten Freiumschlag zurück. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.

Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für welche Sie bei **allen Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frage 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.10 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Vermieter*in-Fragebogen Mietspiegel Lage 2024

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude *Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.*

2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnungen befinden, bezugsfertig/ fertiggestellt? *Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.* _____ Baujahr

Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.

bis 1949 1949 bis 1960 1961 bis 1977 1978 bis 1994
 1995 bis 2002 2003 bis 2010 2011 bis 8/2023 unbekannt

2.2 Wie viele Geschosse hat das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnungen befinden?
Zählen Sie bitte auch Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit, auch, wenn dort kein Wohnraum ist. _____ Geschosse

2.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? _____ Wohnungen

2.4 Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?

Einfamilienhaus (*freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihnhaus*) Geschäftshaus mit Wohnungen (Gebäude mit gemischter Nutzung - Gewerbe und Wohnen)
 Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus

2.5 Sind die Eigentumswohnungen Teil einer Wohneigentumsanlage (WEG)? Ja Nein

2.6 Wurden Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes, z.B. durch den Ausbau des Dachgeschosses, geschaffen?

| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. |
|---|---|---|---|---|
| Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |

Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr der Wohnungen ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| _____ unbekannt <input type="checkbox"/> | _____ unbekannt <input type="checkbox"/> | _____ unbekannt <input type="checkbox"/> | _____ unbekannt <input type="checkbox"/> | _____ unbekannt <input type="checkbox"/> |
|---|---|---|---|---|

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen *Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.*

3.1 In welchen Geschossen befinden sich die Wohnungen? *Bitte kreuzen Sie das Geschoss an oder tragen Sie z.B. „1“ für 1. Obergeschoss ein.*

| Lage im Gebäude | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Untergeschoss/Souterrain | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Erdgeschoss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.) | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| Dachgeschoss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Maisonettewohnung (<i>Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

3.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (lt. Mietvertrag oder Betriebskostenabrechnung)?

| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| _____ m ² | _____ m ² | _____ m ² | _____ m ² | _____ m ² |

3.3 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen? *Ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkone.*

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
|-------|-------|-------|-------|-------|

4. Allgemeine Angaben zu den Mietvertragsdaten und den monatlichen Mietzahlungen am 1. September 2023

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

4.1 Wann haben Sie die Mietverträge mit den jetzigen Mietern geschlossen?

Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“.

| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ____/____ | ____/____ | ____/____ | ____/____ | ____/____ |

4.2 Wann wurden die Höhen der Mieten zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? *Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung. Bitte geben Sie Monat und Jahr der Neufestlegung der Miethöhen an.*

| | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ____/____ | ____/____ | ____/____ | ____/____ | ____/____ |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

Vermieter*in-Fragebogen Mietspiegel Lage 2024

| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 4.3 Wie hoch waren die monatlichen Nettokaltmieten <u>ohne Nebenkosten</u> oder Garagen- und Stellplatzmieten? | | | | | |
| _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | |
| 4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten (z. B. Müllgebühren, Abwasser, Versicherung, Allgmeinestrom)? | | | | | |
| _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | |
| 4.5 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser? | | | | | |
| _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | |
| 4.6 Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch waren diese Vorauszahlungen? | | | | | |
| _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | _ _ _ _ € / Monat | |
| 4.7 Sind in den Nebenkosten die wesentlichen Betriebskosten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer? Kreuzen Sie „Ja“ an, wenn <u>alle Betriebskostenarten</u> in Ihrer Nebenkostenvorauszahlung enthalten sind. | | | | | |
| Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | |
| 5. Angaben zur Beheizung der Wohnungen Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich. | | | | | |
| Wie werden die Wohnungen geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)? | | | | | |
| | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. |
| 5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o.ä.</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (<i>Gas, Öl, Fernwärme</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5.3 Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5.4 Einzelöfen (<i>Öl, Holz, Kohle</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5.5 Wohnungen nur teilweise beheizt oder Heizung nicht von Ihnen gestellt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an. | | | | | |
| Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren der Wohnungen überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen? | | | | | |
| 6.1 Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2 Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster <i>(zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder zwei hintereinanderliegende Fenster, die sich separat öffnen und schließen lassen)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.3 Dreifach-/Thermo-/Isolierverglasung (<i>drei im Rahmen fest verbundene Scheiben</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Angaben zu den Badezimmern Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich. | | | | | |
| 7.1 Die Wohnungen haben ein Badezimmer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2 Die Badezimmer haben eine Dusche <u>oder</u> Badewanne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.3 Die Badezimmer haben eine Dusche <u>und</u> Badewanne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.4 Die Badezimmer sind mit einem Fenster ausgestattet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.5 In den Badezimmern ist eine Fußbodenheizung vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.6 Es ist ein WC vorhanden (<i>in den Badezimmern oder separat in der Wohnung</i>) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.7 Es ist ein zweites separates WC vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.8 Es ist ein zweites Badezimmer vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.9 Die Badezimmer wurden in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Angaben zur Küche Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich. | | | | | |
| 8.1 Die Wohnungen haben eine separate Küche als eigenen Raum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 Die Wohnungen haben eine integrierte, also zum Wohnraum hin offene Küche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.3 Die Wohnungen haben eine komplette, von Ihnen gestellte Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Einbauschränken und weiteren Elektrogeräten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vermieter*in-Fragebogen Mietspiegel Lage 2024

| 9. Weitere Merkmale der Wohnung <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i> | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9.1 Es sind Abstellräume oder Kellerräume vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.2 Es gibt Durchgangszimmer oder gefangene Räume <i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.3 Es sind in den Wohnungen Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden <i>Multimediaanschlüsse sind Antennendosen mit drei Anschlüssen für Fernsehen, Radio und Internet.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.4 Es ist ein Aufzug vorhanden <i>(bei weniger als 5 Geschossen)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.5 Die Wohnungen haben eine videounterstützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.6 In den Wohnungen sind Waschmaschinenanschlüsse vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Bodenbeläge <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i> | | | | | |
| 10.1 Es gibt in den Wohnungen Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.2 Es sind in den Wohnung Bodenfliesen in mehreren Zimmern vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.3 Es sind in den Wohnungen Fußbodenheizungen in mehreren Zimmern vorhanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. Nutzbare Außenflächen <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i> | | | | | |
| 11.1 Die Wohnungen haben einen Balkon <i>(außerhalb der Fassade bzw. vorspringend)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.2 Die Wohnungen haben eine Loggia <i>(innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.3 Die Wohnungen haben eine Terrasse und/oder Dachterrasse | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.4 Den Mieterhaushalten steht jeweils eine Gartenfläche <u>unentgeltlich alleine</u> zur Verfügung <i>(keine separaten Kosten im Mietvertrag oder gesonderter Vertrag)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.5 Den Mieterhaushalten steht eine Garage/ein Tiefgaragenstellplatz <u>unentgeltlich</u> zur Verfügung <i>(keine separaten Kosten im Mietvertrag oder gesonderter Vertrag)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. Merkmale der Barrierearmut oder -freiheit der Wohnungen <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i> | | | | | |
| 12.1 Die Wohnungen sind mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12.2 Die Wohnungen wurden barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst <i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie mindestens eine bodentiefe Dusche, ein mindestens 7 m² großes Bad sowie Türen mit einer Breite von 90 cm oder mehr aufweist und im Fall eines vorhandenen Balkons, wenn dieser einen ebenen Zugang hat.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13. Wurden nach dem 01. Januar 2002 energetische Maßnahmen am Gebäude nachträglich durchgeführt? <i>Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.</i> | | | | | |
| | ja | Jahr | Nein | unbekannt | |
| 13.1 Wurden alle Außenwände gedämmt? | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13.2 Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt? | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13.3 Wurde die Kellerdecke gedämmt? | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13.4 Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? <i>(z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)</i> | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13.5 Wurden alle Fenster erneuert oder modernisiert? | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13.6 Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert? | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 14. Wurde vor dem 1. Januar 2002 eine Dämmung aller Außenwände durchgeführt? | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | _ _ _ _ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem den beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.lage@fub.iges.com . | | | | | |